



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)

截至二零零七年九月三十日止年度之年度業績公佈

年度業績

星獅地產(中國)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年九月三十日止年度之經審核綜合業績。

綜合收益表

截至二零零七年九月三十日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收入	2	128,601	214,513
銷售成本		(44,685)	(107,119)
毛利		83,916	107,394
直接經營開支		(75,384)	(67,862)
其他收入	2	37,189	10,465
其他收益	3	296,707	51,932
(作出)／撥回撥備淨額	4	(76,759)	72,103
行政開支		(23,990)	(24,029)
經營溢利		241,679	150,003
財務費用	5	(20,266)	(34,848)
應佔聯營公司業績		(102)	(17)
除稅前溢利	6	221,311	115,138
稅項	7	(61,647)	(11,636)
年內溢利		159,664	103,502
以下人士應佔：			
母公司普通股權益持有人		147,164	91,922
少數股東權益		12,500	11,580
		159,664	103,502
母公司普通股權益持有人 應佔每股盈利			
— 基本(港仙)	8	2.15	1.83

* 僅供識別

綜合資產負債表
於二零零七年九月三十日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		13,097	26,850
投資物業		979,336	729,588
土地使用權		1,036	73,849
於聯營公司之權益		54	156
可出售金融資產		14,787	15,287
遞延稅項資產		22,667	6,632
非流動資產總額		1,030,977	852,362
流動資產			
待出售物業		54,521	95,710
發展中物業		1,638,196	1,496,232
應收賬款、按金及預付款項	9	304,673	509,295
應收直接控股公司款項		71,443	—
受限制現金		7,644	20,644
已抵押存款		—	136,904
現金及現金等值項目		591,606	229,257
流動資產總額		2,668,083	2,488,042
流動負債			
應付賬款及應計賬項	10	252,474	231,338
銀行貸款		944,291	230,283
應付直接控股公司款項		91,216	—
應付稅項		66,743	2,672
流動負債總額		1,354,724	464,293
流動資產淨值		1,313,359	2,023,749
總資產減流動負債		2,344,336	2,876,111
非流動負債			
銀行貸款		247,030	948,656
遞延稅項負債		164,317	167,511
非流動負債總額		411,347	1,116,167
資產淨值		1,932,989	1,759,944

二零零七年
港幣千元

二零零六年
港幣千元

權益

母公司普通股權益持有人

應佔權益總額

已發行股本	684,248	684,248
儲備	986,816	788,336
	<u>1,671,064</u>	<u>1,472,584</u>
少數股東權益	261,925	287,360
權益總額	<u>1,932,989</u>	<u>1,759,944</u>

附註：

1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則(亦包括香港會計準則及詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報表亦根據歷史成本慣例編製，惟已按公平值計量之投資物業、若干樓宇及股本投資除外。除另有注明者外，此等財務報表以港幣呈列，所有金額均調整至最接近千元。

按照香港財務報告準則編製財務報表過程中須使用若干關鍵會計估計，亦須管理層在採用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，指年內收到及應收來自主要營業活動之物業銷售收入、租金收入總額及物業管理費。

年內經確認之收入及其他收入如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收入		
出售物業	62,104	140,773
租金收入總額	53,488	63,620
物業管理費	13,009	10,120
	<u>128,601</u>	<u>214,513</u>
其他收入		
利息收入	17,743	5,766
匯兌收益淨額 (附註)	13,135	—
其他	6,311	4,699
	<u>37,189</u>	<u>10,465</u>
總額	<u>165,790</u>	<u>224,978</u>

附註：指以出售北京發展地盤權益及部份威新國際大廈之代價償還銀行及集團內部貸款時產生之匯兌收益。

本集團分部資料按本集團主要分部報告基準－業務分部陳列。在釐定本集團地區分部時，收入按客戶所在地歸入該分部，資產按資產所在地歸入該分部。

主要報告分部－業務分部

本集團主要從事兩類業務：

- 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

截至二零零七年九月三十日止年度之分部業績如下：

	物業發展 港幣千元	商業園 港幣千元	企業費用 港幣千元	本集團 港幣千元
收入	<u>65,129</u>	<u>63,472</u>	<u>—</u>	<u>128,601</u>
未計算其他收益之分部業績	(75,700)	35,169	(14,497)	(55,028)
投資物業之公平值變動	—	104,972	—	104,972
補償收入	155,489	—	—	155,489
出售投資物業收益	—	36,246	—	36,246
經營溢利／(虧損)	<u>79,789</u>	<u>176,387</u>	<u>(14,497)</u>	<u>241,679</u>
財務費用				(20,266)
應佔聯營公司業績	(102)	—	—	(102)
除稅前溢利				221,311
稅項				(61,647)
年內溢利				<u>159,664</u>

截至二零零六年九月三十日止年度之分部業績如下：

	物業發展 港幣千元	商業園 港幣千元	企業費用* 港幣千元	本集團 港幣千元
收入	<u>143,074</u>	<u>71,439</u>	<u>—</u>	<u>214,513</u>
未計算其他收益之分部業績	(1,328)	120,663	(21,264)	98,071
投資物業之公平值變動	—	51,932	—	51,932
經營溢利／(虧損)	<u>(1,328)</u>	<u>172,595</u>	<u>(21,264)</u>	<u>150,003</u>
財務費用				(34,848)
應佔聯營公司業績	(17)	—	—	(17)
除稅前溢利				115,138
稅項				(11,636)
年內溢利				<u>103,502</u>

* 數字經重列

次要報告分部－地區分部

本集團兩類業務主要在兩個地區經營：

香港	—	物業投資、發展及管理
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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收入		
香港	1,131	5,474
中國大陸	127,470	209,039
	<u>128,601</u>	<u>214,513</u>

收入按營業所在地點分部。

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
總資產		
香港	309,234	287,815
中國大陸	3,389,826	3,052,589
	<u>3,699,060</u>	<u>3,340,404</u>

總資產按資產所在地點分部。

3. 其他收益

於綜合收益表內之其他收益包括：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資物業之公平值變動	104,972	51,932
出售投資物業收益(附註(a))	36,246	—
補償收入(附註(b))	155,489	—
	<u>296,707</u>	<u>51,932</u>

附註：

- (a) 指就出售部份威新國際大廈而產生的收益。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) 指就土地開發建設補償協議出售位於北京發展地盤權益所產生的收益為港幣129,040,000元。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。於財政年度結束時，為數港幣76,662,000元之應收土地出讓金退款尚未收回。由於地盤邊界線有爭議，有關的土地出讓金退款之申索未能在中標人於二零零七年六月支付土地出讓金後按計劃進行。由於需要若干政府機構參與協調，故該事件之解決需時。該款項已悉數作出撥備(附註4)，以反映任何不明朗及無法預見之情況，該等情況對該款項其可收回性或會造成不利影響。然而，根據法律意見，本集團並未違反任何合約責任及條件，故該申索仍屬妥當及有效。因撥備相應削減之土地增值稅港幣26,449,000元已回撥至補償收入。

4 (作出)／撥回撥備淨額

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
就以下項目(作出)／撥回撥備，淨額：		
建築工程	—	72,721
應收代價	—	258
可出售金融資產減值虧損	—	(1,100)
應收款項之減值撥備(附註9)	(76,759)	224
	<u>(76,759)</u>	<u>72,103</u>
	<u>(76,759)</u>	<u>72,103</u>

有關威新科技園2B期土地使用權之建築工程自其於二零零六年八月開始興建後撥回撥備達港幣72,721,000元。

於財政年度結束時，為數港幣76,662,000元之應收土地出讓金退款尚未收回及已悉數作出撥備(附註3(b))。

5 財務費用

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於五年內全部應償還之銀行貸款利息	70,414	61,845
其他貸款成本	2,689	6,660
	<u>73,103</u>	<u>68,505</u>
產生之貸款成本總額	73,103	68,505
減：撥作持有作發展物業之資本化數額	(3,564)	(3,397)
減：撥作發展中物業之資本化數額	(49,273)	(30,260)
	<u>(52,837)</u>	<u>(33,657)</u>
撥作資本之貸款成本總額	(52,837)	(33,657)
	<u>20,266</u>	<u>34,848</u>

6 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／(計入)以下列各項：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
折舊	2,099	3,631
減：撥作發展中物業之資本化數額	(77)	(168)
	2,022	3,463
土地使用權攤銷 (附註(a))	15,494	13,544
租金收入之投資物業所產生的直接經常性之開支	19,844	11,162
土地及樓宇經營租賃之租金	2,657	1,249
員工成本(包括董事酬金)	23,815	20,358
退休福利成本	420	163
以股份支付之酬金開支	1,505	1,450
核數師酬金	1,777	3,058
出售物業、廠房及設備之虧損	149	533
出售可出售金融資產收益	(100)	—
匯兌收益淨額 (附註(b))	(20,211)	(676)

附註：

- (a) 計入有關發展中之物業港幣13,803,000元(二零零六年：港幣13,006,000元)，該等物業於年內並無任何收入。
- (b) 指以出售北京發展地盤權益及部份威新國際大廈之代價償還銀行及集團內部貸款時產生之匯兌收益港幣13,135,000元及日常業務所產生之匯兌收益港幣7,076,000元。

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%(二零零六年：17.5%)計算。中國大陸溢利之稅項乃按年內估計應課稅溢利以本集團業務所在司法權區現行稅率計算。

以(扣除)／計入綜合收益表之稅項：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
即期－香港	(1,047)	(692)
即期－中國大陸 (附註)	(79,170)	(4,883)
遞延	18,570	(6,061)
	(61,647)	(11,636)

附註：計入出售北京發展地盤之權益及部份北京威新國際大廈的稅務準備，分別為港幣23,340,000元及港幣18,004,000元。

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，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬載列如下：

	二零零七年		二零零六年	
	港幣千元	%	港幣千元	%
除稅前溢利	221,311		115,138	
以香港利得稅稅率17.5% (二零零六年：17.5%)計算	38,729	17.5	20,149	17.5
中國大陸地方當局或特定省份不同 稅率之影響	18,206	8.2	492	0.4
毋須課稅之收入	(4,145)	(1.8)	(19,565)	(17.0)
不可扣稅之支出	1,846	0.8	3,190	2.8
動用過往未確認稅項虧損	(7,064)	(3.2)	(1,426)	(1.2)
未有確認遞延所得稅資產之稅項虧損	13,028	5.9	8,105	7.0
其他	1,047	0.5	691	0.6
按實際稅率計算之稅項開支	61,647	27.9	11,636	10.1

於二零零七年三月十六日閉幕之第十屆全國人民代表大會第五次會議期間，中國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)獲得通過並將自二零零八年一月一日起生效。新企業所得稅法出現大範圍變動，包括但不限於，將內資及外資企業之所得稅率統一為25%。由於具體實施及管理條例及規例尚未公佈，目前無法合理評估新企業所得稅法對本集團之財務影響。

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普通股權益持有人應佔溢利港幣147,164,000元(二零零六年：港幣91,922,000元)及年內已發行普通股之加權平均數6,842,477,580股(二零零六年：5,023,889,846股)而計算。

(b) 每股攤薄盈利

由於每股攤薄盈利與每股基本盈利相若，故未披露截至二零零七年九月三十日止年度之每股攤薄盈利金額。由於上一年度期間之已發行購股權對每股基本盈利具有反攤薄影響，故未披露截至二零零六年九月三十日止年度之每股攤薄盈利金額。

9 應收賬款、按金及預付款項

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
貿易及其他應收款項	93,673	19,880*
減：減值撥備 (附註4)	(76,759)	—
貿易及其他應收款項淨值 (附註 ((a)))	16,914	19,880*
按金	259,799	461,856
預付款項	23,269	23,200
其他	4,691	4,359*
	304,673	509,295

* 數字經重列

(a) 計入應收賬款、按金及預付款項之項目包括貿易應收賬款，其賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
三個月之內	5,472	9,372
三至十二個月	—	182
一年以上	73	237
	5,545	9,791

貿易及其他應收款項指已售物業之代價及應收租金 (均不計息) 以及與出售北京發展地盤權益相關之應收土地出讓金退款。於財政年度結束時，為數港幣76,662,000元之應收土地出讓金退款尚未收回。由於地盤邊界線有爭議，有關的土地出讓金退款之申索未能在中標人於二零零七年六月支付土地出讓金後按計劃進行。由於需要若干政府機構參與協調，故該事件之解決需時。該款項已悉數作出撥備 (附註4)，以反映任何不明朗及無法預見之情況，該等情況對其可收回性或會造成不利影響。

已售物業之代價乃按買賣協議之條款由買方支付。應收租金乃預先發出賬單，租客於收到賬單時支付。

10 應付賬款及應計賬項

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
貿易應付賬款	41,633	15,268
預收款項	4,232	8,668
應計費用	126,350	95,440
其他	80,259	111,962
	<u>252,474</u>	<u>231,338</u>

於結算日，貿易應付賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
三個月之內	20,245	608
三至十二個月	11,643	5,408
一年以上	9,745	9,252
	<u>41,633</u>	<u>15,268</u>

貿易應付賬款乃不計息且通常於平均一個月內償還。

財務回顧

截至二零零七年九月三十日止年度之業績

本集團截至二零零七年九月三十日止年度之股東應佔溢利為港幣147,200,000元，而截至二零零六年九月三十日止年度之股東應佔溢利為港幣91,900,000元。按每股基準計算，本集團錄得盈利港幣21.5仙。

編製截至二零零七年九月三十日止年度之財務報表所採用之會計政策及計算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。

於截至二零零七年九月三十日止年度之溢利主要是由於出售本集團之北京住宅發展地盤權益及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。然而，該溢利部份被就出售於北京之住宅發展地盤權益有關之土地出讓金退款能否回收作出撥備，以及就該等出售產生之收益作出稅務撥備所抵消。該溢利亦已計入投資物業之公平值變動以反映當前狀況。

整體業績回顧

截至二零零七年九月三十日止年度之收入由截至二零零六年九月三十日止年度同期之港幣214,500,000元下降至港幣128,600,000元，減少40.0%。收入下降乃由於兩個已落成住宅項目之未出售公寓單位縮減，導致銷售收入減少所致，惟部份為來自深圳威新軟件科技園租金收入增加所抵消。

出售於北京發展地盤之權益及出售威新國際大廈之部分權益被視作非日常業務，權益被歸類為其他收益，且於釐定收入時並未計入。

經營溢利為港幣241,700,000元，相對截至二零零六年九月三十日止年度為港幣150,000,000元。業績大幅增長乃來自出售本集團於北京之住宅發展地盤權益錄得除稅前溢利約港幣155,500,000元及出售北京威新國際大廈部份權益錄得除稅前溢利約港幣36,200,000元之收益。然而，該溢利部份被一筆港幣76,700,000元之撥備(即根據出售於北京之住宅發展地盤權益之相關協議之應收土地出讓金退款)所抵消。

於本公佈日期，該款項尚未收回。由於有關當局於二零零六年十一月該地盤拍賣前已釐定之地盤邊界線有爭議，有關的土地出讓金之申索未能在中標人於二零零七年六月二十九日支付土地出讓金後按計劃進行。本集團預計解決該邊界問題須若干政府機構參與調解，故此需時。根據本集團所獲得之法律意見，本集團並未違反任何合約責任及條件，只要取得中標人支付土地出讓金之必要稅務發票，該項申索權仍屬妥當及有效。

本集團已就該款項悉數作出撥備以反映任何不明朗及無法預見之情況，該等情況對該款項之可收回性或會造成不利影響。儘管該等因素不受本集團控制，本集團將繼續為早日解決邊界線爭議盡最大之努力，以期盡早啟動該申索。

於回顧年度，其他計入投資物業公平值變動之收益總額達港幣105,000,000元。此外，亦錄得匯兌收益淨額港幣20,200,000元，主要來自支付集團內公司間貸款及銀行貸款，其中港幣13,100,000元及港幣7,100,000元分別於其他收入及直接經營開支中反映。回顧年度內利息收入增加至港幣17,700,000元，而於截至二零零六年九月三十日止年度為港幣5,800,000元。溢利因財務開支減少港幣14,600,000元而進一步上升。

末期股息

董事會建議不派付截至二零零七年九月三十日止年度之末期股息(截至二零零六年九月三十日止年度：無)。

業務分部

物業

於截至二零零七年九月三十日止年度，業務分部收入為港幣65,100,000元，佔總收入之50.6%，而截至二零零六年九月三十日止年度，業務分部收入則為港幣143,100,000元，佔總收入之66.7%。在總收入港幣65,100,000元中，港幣61,500,000元乃來自銷售大連中山九號之公寓及物業管理收益。由於所有公寓已售罄，北京蝶翠華庭僅錄得港幣2,500,000元之少量收入。

商業園

於回顧年度，商業園分部所產生之收入由截至二零零六年九月三十日止年度之港幣71,400,000元減少11.1%至截至二零零七年九月三十日止年度之港幣63,500,000元，佔總收入之49.4%。收入減少乃由於二零零七年二月出售威新國際大廈部份權益後租金收益減少所致。然而，威新科技園收入錄得39.2%之巨幅增長，由截至二零零六年九月三十日止年度之港幣24,500,000元增加至港幣34,100,000元，反映入住率及出租率增加及新落成2A期提供首個全年收益之影響。

地區市場

香港

本集團之投資重點已轉移至內地，從來自香港之收入持續下跌可見一斑，此方面之收入由截至二零零六年九月三十日止年度之港幣5,500,000元(佔總收入之2.6%)下跌至截至二零零七年九月三十日止年度之僅港幣1,100,000元(佔總收入之0.9%)。鑑於完工項目之所有公寓於二零零六年九月三十日已售罄，港幣1,100,000元之收入乃來自所持停車場之租金收益。由於暫無任何潛在項目，來自香港之收入將仍穩定在該水平。

中國大陸

截至二零零七年九月三十日止年度，來自中國大陸業務之收入達港幣127,500,000元(佔總收入之99.1%)，而截至二零零六年九月三十日止年度之收入則為港幣209,000,000元(佔總收入之97.4%)。回顧年度內之收入包括來自威新科技園及威新國際大廈之租金收入及物業費(港幣63,500,000元)及銷售大連中山九號公寓所實現之款額(港幣61,500,000元)。本集團日後之收入及盈利將幾乎全部來自中國大陸之業務。此方向與本集團轉移投資重點及資源至中國大陸以便把握更多商機之現有策略一致。

資產

本集團於二零零七年九月三十日之資產總值為港幣3,699,100,000元，較二零零六年九月三十日之港幣3,340,400,000元增加10.7%。

於二零零七年九月三十日，於物業分部項下持有之資產達港幣2,314,400,000元(佔總資產之62.6%)，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%)。輕微增長反映出上海松江項目第1期建設產生之資本化發展成本及從少數股東權益重新分類至應收直接控股公司款項，部份為大連中山九號公寓持續銷售所抵消。

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九月三十日之港幣1,082,000,000元，反映威新科技園2B期開發產生之建設成本及有關開支增加、威新科技園之投資物業及威新國際大廈所持有部分之公平值變動。該增加一部分被回顧年度內出售部分威新國際大廈產生之價值所抵消。

於二零零七年九月三十日，在中國大陸持有之總資產達港幣3,389,800,000元，佔本集團總資產之91.6%。

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13.5%至二零零七年九月三十日之港幣1,671,100,000元。按每股基準計算，本集團於二零零七年九月三十日之綜合資產淨值增加至港幣24.4仙，而二零零六年九月三十日則為港幣21.5仙。於二零零七年九月三十日，股東資金總額佔資產總額港幣3,699,100,000元之45.2%。

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元增加1.1%至二零零七年九月三十日之港幣1,191,300,000元，而債務淨額(以銀行貸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九月三十日之港幣592,100,000元。債務淨額減少主要是由於出售北京地盤之權益及出售北京威新國際大廈部分權益所得之款項用以償還貸款。該兩項交易之現金流入為人民幣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增加貸款。隨著貸款淨額減少，本集團之資產負債比率(定義為總貸款除以權益總額，包括少數股東權益)由二零零六年九月三十日之67.0%減少至二零零七年九月三十日之61.0%。本集團之現金及現金等值項目由二零零六年九月三十日之港幣229,300,000元增加2.6倍至二零零七年九月三十日之港幣591,600,000元。

短期及長期貸款

本集團於二零零七年九月三十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 九月三十日 港幣千元	二零零六年 九月三十日 港幣千元
年內	944,291	230,283
第二年內	22,222	641,996
第三至第五年(包括首尾兩年)	224,808	306,660
須於五年內悉數償還	<u>1,191,321</u>	<u>1,178,939</u>

供股及所得款項用途

本公司於二零零六年九月十二日完成供股，基準為每持有兩股現有股份按每股供股股份港幣12仙之發行價供一股供股股份。本公司發行2,280,825,860股供股股份並籌得款項淨額約港幣270,000,000元，其中港幣140,000,000元計劃用於撥付土地收購，港幣80,000,000元計劃用作發展成本及港幣50,000,000元計劃用作一般營運資金。於二零零七年九月三十日，計劃用於撥付土地收購及發展成本之金額仍以銀行存款方式存放以備用於擬定用途。

財務管理

外匯風險

於回顧年度內，以美元記賬之貸款增加，而以港幣及人民幣記賬之貸款則減少。大部份貸款與人民幣記賬資產配合。波動風險尚可接受，故毋須作出對沖。

本集團於二零零七年九月三十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 九月三十日 港幣千元	二零零六年 九月三十日 港幣千元
港幣	—	62,116
人民幣	1,034,285	1,062,268
美元	157,036	54,555
總額	<u>1,191,321</u>	<u>1,178,939</u>

利率風險

本集團的貸款用於開發項目，所承受的風險主要是利率波幅的變動對貸款成本的影響。於二零零七年九月三十日，當所有固定利率貸款在還款期償還後，本集團貸款均為浮動利率貸款。而於二零零六年九月三十日，本集團貸款之92%為浮動利率貸款，餘下的8%貸款為固定利率貸款。本集團將利用更多以港幣和美元記賬之貸款，以便可從利率下跌中獲益，從而可抵消以人民幣貸款利率上升之影響。利率風險被視為可接受及尚毋須進行對沖。本集團將持續監控對沖之適當性與成本效益及固定及浮動利率貸款組合之必要性。

資產抵押

於二零零七年九月三十日，本集團之銀行貸款乃以總賬面值為港幣136,400,000元(二零零六年九月三十日：港幣597,500,000元)之若干投資物業作為抵押。於二零零七年九月三十日，本集團並無任何以待出售物業(二零零六年九月三十日：港幣10,300,000元)、現金存款(二零零六年九月三十日：港幣136,900,000元)及土地使用權(二零零六年九月三十日：港幣72,700,000元)作為抵押之銀行貸款。

或然負債

於二零零七年九月三十日，本公司就授予附屬公司之銀行貸款作出合共港幣201,600,000元(二零零六年九月三十日：港幣293,900,000元)之擔保，其中港幣201,600,000元(二零零六年九月三十日：港幣203,700,000元)已動用。

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2期工程發展進度持續加快，其中以2B末期建設工程於二零零七年八月竣工為頂點。本集團已向此工程投入大量財務及人力資本。

剛竣工之2B期工程增添額外65,000平方米之可租賃辦公室面積，當中為兩幢相同之9層辦公室樓宇及一幢5層辦公室樓宇，以及一座擁有約695個車位之多層停車場。連同先前竣工之1期及2A工程，威新科技園現可提供約125,000平方米之辦公室面積及逾1,000個車位可供出租。以資本價值及規模地位衡量，威新科技園現為一項重要資產及已成為本集團之旗艦物業。威新科技園已達到充足之規模，且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。

於回顧期間，威新科技園持續為其租戶提供一項穩定之優質辦公室面積及質量可靠之物業管理服務。此舉已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。於回顧年度內，威新科技園1期及2A期持續接近全部租出，及展現其作為商業園市場領袖之競爭地位。威新科技園之租戶層面包括數家知名國際及本地公司。作為威新科技園質量及吸引力之進一步證明，現為租戶之一間知名企業華為科技已行使其擴大選擇權以租賃2B期另25,000平方米。待獲得深圳市高新技術產業園之審批許可後，其他預期租約便可落實。

為符合商業園不應只限於功能齊全之優質建築物樓群之理念，威新科技園提供一個1.6公頃具獨特吸引力之景觀公園。該綠色景區配備運動及休閒設施，一個優美的自然環境，輔以水為特色的題材及噴泉，加上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。自約一年前竣工以來，該公園已成為進行各種活動及聚會之場所，亦為數以千計於威新科技園上班之人士提供歇息地以消除工作壓力。

年內，本集團繼續與深圳有關當局協商釐定威新科技園3期之未來方向，其佔地254,000平方米，可開發總樓面面積逾400,000平方米。本集團多次向有關當局提呈及請求考慮適當延長已於二零零五年十二月三十一日屆滿之建築期限。截至本公佈日期，本集團仍與有關當局就達成友好結果進行溝通。本集團仍然堅決承擔該地盤的開發，並計劃在深圳及大珠三角區進行一項世界級的地標發展，惟須取得所需批准。

北京威新國際大廈 (「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一間附屬公司啟迪控股股份有限公司之合資項目，位處於北京海淀區中關村清華科技園內，為一幢13層優質及新型商業園設施。

自二零零四年九月竣工以來，威新國際大廈始終保持逾95%之平均出租率，租戶中不乏著名公司，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。威新國際大廈至今已成為中關村一座質素優越及聲譽卓越之地標建築物。

於二零零七年一月，威新國際大廈之核心租戶搜狐行使其選擇權，以購買其所佔用之7層樓面(辦公室總樓面面積為18,265平方米)連同10個停車位及大廈命名權。該項交易完成後，合營公司現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

北京發展地盤

本集團於二零零六年十二月訂立協議出售其位於北京發展地盤之權益，代價為人民幣706,000,000元。雖然本集團於拍賣中未能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(1期)項目感到失望，但因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而得到圓滿的解決。

大連中山九號

中山九號是一項包括兩幢大樓之發展項目，一幢30層及另一幢32層，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。

為使盡量提升價值及促進銷售，於回顧年度，已獲政府機關批准將10套頂層住宅及豪宅重新規劃並改建為24套較小型單位。

於二零零七年九月三十日，共有437個單位已售出，佔總數453個單位之96%。餘下16個單位之存貨有望於本年度售出。該優質發展項目提供一個高水準物業管理及其若干配套設施，包括一間會所、一家日本料理店及一間便利店。

上海松江項目

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，其中本集團持有52.04%控制性權益。該地塊可建總樓面面積約830,000平方米，並擬未來幾年分5期開發。該發展將視市場狀況而定。預期1期工程之總樓面面積約100,340平方米(不包括地庫面積)，包括418套陽台及半獨立屋、一間會所及若干商用及零售面積。

1期首批單位之市場推廣工作將於二零零八年中中期展開。2期之設計方案，估計總樓面面積約164,000平方米，於本公佈之日正在落實。由於其位於幽靜之郊區，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。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。

可能收購發展地盤

於二零零七年九月五日，本集團與市有關當局就收購瀋陽(中國東北部遼寧省之首府)進行磋商及已簽訂協議。該地盤之可建總樓面面積約200,000平方米，屬一項商用及住宅混合發展項目，可予更改及有待批准。該地盤位於瀋陽最繁忙街道沿線，並可短距離步行達籌建中之地鐵站，其計劃於二零一零年投入運營。

於二零零七年九月十二日，本集團就收購無錫發展地盤(長江三角洲江蘇省之主要城市，距離上海182公里)進行磋商及已簽訂協議。該地盤臨近著名太湖度假勝地。該地盤擁有辦公室及零售用途之可建總樓面面積約108,000平方米，可供商業及住宅混合發展用途，可予更改及有待批准。

於上述兩項目，已支付若干按金。本集團希望收購地盤之土地轉讓協議於妥當磋商後，將可在本財政年度內訂立。倘收購成功，該等地盤(合併潛在總樓面面積約308,000平方米)計劃興建物業作銷售用途，以產生交易收益。視乎結果，將會於適當時間就上述兩地盤之事項刊發有必要之公佈。

香港之停車位

由於所有於香港興建之公寓均已售罄，本集團現僅持有元朗翠韻華庭133個停車位用作出租用途。

展望

本集團將繼續其長期策略，透過發展其現有的項目及收購新的土地儲備，以發展其於中國大陸之物業開發、投資及管理業務。儘管近期經歷高通脹及中央政府採取緊縮措施限制物業投資以冷卻物業市場，本集團相信由於經濟強勁增長及基本因素穩健，各類物業的需求仍將保持強勁及可持續興旺。

由於在北京、上海及深圳擁有項目，本集團認為其將受益於推動上述城市成為充滿活力之世界級大都市的龐大市場力量。為促進發展，本集團希望將瀋陽及無錫加入其投資組合，從而為本集團進軍極具前途之二級城市鋪路。

除出現不可預見之情況外，本集團預期本財政年度之業績令人滿意。

僱員資料

於二零零七年九月三十日，本公司及其附屬公司共僱用204（二零零六年：185）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。本公司亦會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，並已就審核、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九月三十日止年度之年報）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，致力維持高水平之企業管治常規。本公司之企業管治原則強調董事會之精明強幹、有效之內部監控、良好之原則和慣例、高透明度及對本公司全體股東負責。本公司在二零零六／零七年年報所涵蓋之整個會計年度內一直遵守企業管治守則，惟根據本公司意見，守則條文第A.4.1條及B.1.1條乃不適合或不恰當被本公司採納而有所偏離。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而委任，而須按照本公司之公司細則於股東周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條乃可以接受，因為有九名董事，其中至少三分之一須於每屆股東週年大會上告退，全體董事均須至少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定彼等之酬金方面扮演積極角色為恰當之舉。

遵守董事進行證券交易之標準守則

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所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）同樣嚴格。經特別諮詢後，本公司全體董事已確認彼等已於年內遵守標準守則及守則內所載之標準。

暫停辦理股東登記

本公司由二零零八年一月十五日（星期二）至二零零八年一月十七日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記，期內概不會辦理股份過戶手續。為確定可出席即將舉行之本公司股東周年大會及合資格於會上投票，所有股份過戶文件，連同有關股票及已填妥背面或另頁之過戶表格，最遲須於二零零八年一月十四日（星期一）下午四時正前送交本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

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；四名非執行董事林怡勝先生、吳榮鈿先生、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)、鄭志強先生、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，二零零七年十一月二日