



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)

**截至二零零八年三月三十一日止六個月之
未經審核中期業績公佈**

二零零七年／二零零八年中期業績(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」)截至二零零八年三月三十一日止六個月之未經審核簡明中期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香港審閱工作準則第2410號「由實體獨立核數師審閱之中期財務資料」進行審閱。

* 僅供識別

簡明綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零零八年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元
收入	2	67,307	87,626
銷售成本		(15,457)	(38,159)
毛利		51,850	49,467
直接經營開支		(43,779)	(40,362)
其他收入	2	12,143	20,579
其他收益	3	12,724	165,286
撥回／(作出)撥備	4	19,655	(95)
行政開支		(13,694)	(11,793)
經營溢利		38,899	183,082
財務費用	5	(13,522)	(13,703)
應佔聯營公司業績		(11)	(9)
除稅前溢利	6	25,366	169,370
稅項抵免／(開支)	7	19,241	(51,968)
期內溢利		<u>44,607</u>	<u>117,402</u>
以下人士應佔：			
母公司普通股權益持有人		23,553	111,347
少數股東權益		44,607	6,055
		<u>44,607</u>	<u>117,402</u>
母公司普通股權益持有人			
應佔期內每股盈利收益			
— 基本 (港仙)	8	<u>0.34</u>	<u>1.63</u>
— 攤薄 (港仙)	8	<u>0.34</u>	<u>1.63</u>

簡明綜合資產負債表
於二零零八年三月三十一日

	附註	於二零零八年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零七年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,554	13,097
投資物業		1,041,630	979,336
土地使用權		—	1,036
於聯營公司之權益		43	54
可出售金融資產		14,787	14,787
遞延稅項資產		22,675	22,667
非流動資產總額		1,084,689	1,030,977
流動資產			
待出售物業		41,633	54,521
發展中物業		1,836,548	1,638,196
應收賬款、按金及預付款項	9	232,826	304,673
應收直接控股公司款項		71,443	71,443
受限制現金		468	7,644
現金及現金等值項目		629,784	591,606
流動資產總額		2,812,702	2,668,083
負債			
流動負債			
應付賬款及應計賬項	10	255,890	252,474
銀行貸款		463,856	944,291
應付直接控股公司款項		91,184	91,216
應付少數股東款項		1,094	—
應付稅項		37,591	66,743
流動負債總額		849,615	1,354,724
流動資產淨值		1,963,087	1,313,359
總資產減流動負債		3,047,776	2,344,336

簡明綜合資產負債表 (續)
於二零零八年三月三十一日

	於二零零八年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零七年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
非流動負債		
銀行貸款	886,075	247,030
遞延稅項負債	136,677	164,317
	<u>1,022,752</u>	<u>411,347</u>
非流動負債總額		
	<u>1,022,752</u>	<u>411,347</u>
資產淨值	2,025,024	1,932,989
	<u>2,025,024</u>	<u>1,932,989</u>
權益		
母公司普通股權益持有人應佔權益總額		
已發行股本	684,337	684,248
儲備	1,060,109	986,816
	<u>1,744,446</u>	<u>1,671,064</u>
少數股東權益	280,578	261,925
	<u>280,578</u>	<u>261,925</u>
權益總額	2,025,024	1,932,989
	<u>2,025,024</u>	<u>1,932,989</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策

編製基準

本簡明中期綜合財務報表乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定及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「中期財務報告」編製。

主要會計政策

編製本簡明中期綜合財務報表所採用之會計政策與編製截至二零零七年九月三十日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟本期財務報表首次採用之下列香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號 「惡性通貨膨脹經濟中財務報告」 採用重列法
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第9號	重估內含衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第10號	中期財務報告及減值

採用上述會計準則對本集團之會計政策及本集團簡明中期綜合財務報表之計算方法並無重大影響。

本集團並無在簡明中期綜合財務報表中採用下列已頒佈但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第2號（修訂）	以股份為基礎支付之歸屬條件 及註銷
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港財務報告準則第8號	營運分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－ 集團 及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第12號	服務經營權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第14號	香港會計準則第19號－ 界定利益 資產之限額、最低資金規定及 其相互關係

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	
	二零零八年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元
收入		
出售物業	24,912	51,249
租金收入總額	32,220	29,282
物業管理費	10,175	7,095
	<u>67,307</u>	<u>87,626</u>
其他收入		
利息收入	8,134	6,929
匯兌收益淨額 (附註)	—	10,550
其他	4,009	3,100
	<u>12,143</u>	<u>20,579</u>
總收入	<u>79,450</u>	<u>108,205</u>

附註：指前期以出售北京發展地盤權益所得代價清還貸款時產生之外匯收益。

本公司乃一間投資控股公司，下表列示本集團業務分部之收入、溢利／(虧損)及支出資料。本集團所有經營業務主要客戶建基於中國大陸。因此本集團並未提供按地區劃分的分部分析。

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

該等業務分部資料呈列如下：

二零零八年：

收益表

截至二零零八年三月三十一日止六個月

	物業發展 (未經審核) 港幣千元	商業園 (未經審核) 港幣千元	企業服務 (未經審核) 港幣千元	本集團 (未經審核) 港幣千元
收入				
總收入	<u>26,581</u>	<u>40,726</u>	<u>—</u>	<u>67,307</u>
業績				
未計算其他收益之分部業績	(5,825)	37,407	(13,541)	18,041
出售物業、廠房及設備之收益	—	—	12,724	12,724
計算其他收益後之分部業績	<u>(5,825)</u>	<u>37,407</u>	<u>(817)</u>	<u>30,765</u>
利息收入				8,134
財務費用				(13,522)
應佔聯營公司業績	(11)	—	—	(11)
除稅前溢利				25,366
稅項抵免				19,241
期內溢利				<u>44,607</u>

資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	物業發展 (未經審核) 港幣千元	商業園 (未經審核) 港幣千元	企業服務 (未經審核) 港幣千元	本集團 (未經審核) 港幣千元
資產				
分部資產	2,472,298	1,120,254	14,787	3,607,339
於聯營公司之權益	43	—	—	43
公司及其他未分配資產	—	—	290,009	290,009
綜合總資產	<u>2,472,341</u>	<u>1,120,254</u>	<u>304,796</u>	<u>3,897,391</u>
負債				
分部負債	197,115	51,102	8,767	256,984
公司及其他未分配負債	—	—	1,615,383	1,615,383
綜合總負債	<u>197,115</u>	<u>51,102</u>	<u>1,624,150</u>	<u>1,872,367</u>

其他資料

	物業發展 (未經審核) 港幣千元	商業園 (未經審核) 港幣千元	企業服務 (未經審核) 港幣千元	本集團 (未經審核) 港幣千元
資本開支	94	1,518	15	1,627
折舊	674	157	140	971
攤銷	7,743	—	15	7,758
撥回撥備	<u>(8,492)</u>	<u>(11,163)</u>	<u>—</u>	<u>(19,655)</u>

二零零七年：

收益表

截至二零零七年三月三十一日止六個月

	物業發展 (未經審核) 港幣千元	商業園 (未經審核) 港幣千元	企業服務* (未經審核) 港幣千元	本集團 (未經審核) 港幣千元
收入				
總收入	<u>52,668</u>	<u>34,958</u>	<u>—</u>	<u>87,626</u>
業績				
未計算其他收益前之分部業績	4,475	18,461	(12,069)	10,867
出售投資物業所得收益	—	36,246	—	36,246
補償收入	<u>129,040</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>129,040</u>
計算其他收益後之分部業績	<u>133,515</u>	<u>54,707</u>	<u>(12,069)</u>	176,153
利息收入				6,929
財務費用				(13,703)
應佔聯營公司業績	(9)	—	—	<u>(9)</u>
除稅前溢利				169,370
稅項開支				<u>(51,968)</u>
期內溢利				<u>117,402</u>

* 數字已重列

資產負債表
於二零零七年九月三十日

	物業發展 (經審核) 港幣千元	商業園 (經審核) 港幣千元	企業服務 (經審核) 港幣千元	本集團 (經審核) 港幣千元
資產				
分部資產	2,314,339	1,082,003	14,858	3,411,200
於聯營公司之權益	54	—	—	54
公司及其他未分配資產	—	—	287,806	287,806
綜合總資產	2,314,393	1,082,003	302,664	3,699,060
負債				
分部負債	173,235	68,401	10,838	252,474
公司及其他未分配負債	—	—	1,513,597	1,513,597
綜合總負債	173,235	68,401	1,524,435	1,766,071

其他資料

	物業發展 (未經審核) 港幣千元	商業園 (未經審核) 港幣千元	企業服務* (未經審核) 港幣千元	本集團 (未經審核) 港幣千元
資本開支	140	136,083	357	136,580
折舊	491	204	347	1,042
攤銷	6,868	797	46	7,711
出售物業、廠房及設備之 虧損／(收益)	25	—	(3)	22
已作撥備	—	95	—	95

* 數字已重列

3. 其他收益

簡明中期綜合收益表中其他收益包括：

	截至以下日期止六個月	
	二零零八年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元
出售物業、廠房及設備之收益 (附註(a))	12,724	—
出售投資物業之收益 (附註(b))	—	36,246
補償收入 (附註(c))	—	129,040
	12,724	165,286

附註：

- (a) 指於二零零七年十二月出售非核心資產(深圳別墅連同轉讓高爾夫球會會籍之擁有權)之收益。
- (b) 指前期向搜狐出售部份搜狐網絡大廈所得之收益，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。
- (c) 指前期就土地開發建設補償協議出售位於北京之發展地盤之權益所得收益港幣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。

4. 撥回／(作出)撥備

截至以下日期止六個月	
二零零八年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元

就以下項目撥回／(作出)撥備：

其他應付款項(附註(a))	19,655	—
呆賬	—	(95)
	<u>19,655</u>	<u>(95)</u>

附註：

- (a) 指有關於二零零七年一月向搜狐出售部份搜狐網絡大廈之土地增值稅之超額撥備為港幣11,163,000元，以及有關北京項目的其他應付款項超額撥備為港幣8,492,000元。

5. 財務費用

截至以下日期止六個月	
二零零八年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元

於五年內全部應償還之銀行貸款利息	43,909	34,746
其他貸款成本	2,908	2,616
產生之貸款成本總額	<u>46,817</u>	<u>37,362</u>
減：撥作持有作發展物業之資本化數額	—	(1,234)
撥作發展中物業之資本化數額	(33,295)	(22,425)
撥作資本之貸款成本總額	<u>(33,295)</u>	<u>(23,659)</u>
	<u>13,522</u>	<u>13,703</u>

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／(計入)於下列各項：

	截至以下日期止六個月	
	二零零八年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元
折舊	1,020	1,075
減：撥作發展中物業之資本化數額	(49)	(33)
	971	1,042
土地使用權攤銷 (附註(a))	7,758	7,711
產生租金收入之投資物業所產生之直接經常開支	9,241	10,585
土地及樓宇之經營租賃支出	1,782	723
員工成本(包括董事酬金)	12,028	11,941
退休福利成本	305	114
以股份支付之酬金開支	1,394	368
外匯收益淨額 (附註(b))	(13,661)	(14,040)

附註：

- (a) 計入有關發展中物業或持作發展之物業港幣7,743,000元(二零零七年：港幣7,665,000元)，該等物業於期內並無任何收入。
- (b) 指期內一般營運所產生之外匯收益；指前期以出售北京發展地盤權益所得代價清還貸款時所產生及一般營運所產生之外匯收益。

7. 稅項

本集團於期內並無任何香港應課稅溢利，因此並無計提香港利得稅撥備。中國大陸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司法權區之現行稅率計算。

以計入／(扣除)於簡明中期綜合收益表之稅項：

	截至以下日期止六個月	
	二零零八年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元
即期－中國大陸 (附註(a))	(7,594)	(59,344)
遞延 (附註(b))	26,835	7,376
	19,241	(51,968)

附註：

- (a) 包括期內於搜狐網絡大廈之經常性收益而作稅項撥備為港幣5,760,000元。而前期內，則包括有關出售於北京發展地盤之權益及出售部份搜狐網絡大廈所得收益之稅項撥備分別為港幣29,434,000元及港幣21,804,000元。
- (b) 根據中國企業所得稅規則及法規，中國附屬公司之稅項按中國相關城市適用之現行稅率計徵，稅率介乎15%至33%（二零零七年：15%至33%）。在二零零七年三月十六日閉幕的十屆全國人大五次會議期間，中國企業所得稅法有廣泛變更，（包括但不僅限於）將內資及外資企業所得稅稅率統一調整為25%。此後於二零零七年十二月二十六日，國務院發佈第39號通知闡明享有稅務優惠待遇企業的具體安排。因此，由二零零八年一月一日起生效的中國企業所得稅稅率統一期間錄得遞延稅項抵免調整淨額為港幣25,051,000元。

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期內本公司普通股權益持有人應佔溢利約港幣23,553,000元（二零零七年：港幣111,347,000元）及期內已發行普通股之加權平均數6,842,947,449（二零零七年：6,842,477,580）股而計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零零八年三月三十一日止六個月之每股攤薄盈利乃根據期內本公司普通股權益持有人應佔溢利港幣約23,553,000元（二零零七年：港幣111,347,000元）及6,858,708,683（二零零七年：6,844,396,909）普通股數作計算，即期內已發行普通股之加權平均數6,842,947,449（二零零七年：6,842,477,580）股已用作計算每股基本盈利，加上假設所有潛在購股權以零代價行使時發行之普通股加權平均數15,761,234股（二零零七年：1,919,329股）。

9. 應收賬款、按金及預付款項

在正常情況下，本集團不會向其客戶授出信貸。本集團對未收回之應收款項保持嚴格控制及盡量減低信貸風險。逾期款項餘額由管理層作定期檢討。鑒於上述原因及本集團之貿易應收賬款涉及大量不同客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。

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。於二零零七年九月三十日，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，有關之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，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。

於結算日，計入應收賬款、按金及預付款項之項目包括應收貿易賬款，經扣除應收款項減值撥備，其賬齡分析如下：

	於二零零八年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零七年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
三個月之內	6,884	5,472
三至十二個月	—	—
一年以上	70	73
	<u>6,954</u>	<u>5,545</u>

10. 應付賬款及應計賬項

於結算日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零零八年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零七年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
三個月之內	1,215	20,245
三至十二個月	18,562	11,643
一年以上	4,172	9,745
	<u>23,949</u>	<u>41,633</u>

應付貿易賬款乃無息及通常於一個月之平均還款期內結清。

比較數字

若干期內數字已重列，以與本期之呈列方式保持一致。

中期股息

董事並不建議支付截至二零零八年三月三十一日止六個月之中期股息(二零零七年三月三十一日：無)。

概覽

於回顧期內，本集團錄得權益持有人應佔溢利港幣23,600,000元，而截至二零零七年三月三十一日止同期溢利為港幣111,300,000元。

一件值得注意之事件，乃深圳威新軟件科技園(威新科技園)二期地盤最後部分之建設工程於二零零七年八月完成，新建辦公室物業隨即進行推廣並迎來首名租客入伙。目前，威新科技園已建設成為一個優質商業園並成為追求世界級工作環境之國內外企業首選之地。位於配備運動及休閒設施之16,000平方米景觀公園內之七幢中密度樓宇，提供125,000平方米可出租樓面面積，威新科技園贏得眾多參觀者及租客之讚賞。預料此項旗艦資產可在未來年度提供更多經常性收入。

為提高未來發展收入，本集團於回顧期內加快上海松江項目一期之開發過程及完成該項目二期之主要施工前期準備工作。

更重要是，於回顧期內，本集團繼續推行尋求可持續增長及業務拓展之策略。為與此策略貫徹一致，本集團尋求了數個投資機會，包括參與中國大陸之土地競投及研究能否與合適夥伴組織合營公司。本集團擬動用持續性財務及其他資源以物色及取得新投資及項目。

業務回顧

截至二零零八年三月三十一日止六個月，本集團集中力量改善從持作投資及買賣之現有資產組合帶來之收益及營運效率。

商業園

深圳威新軟件科技園(威新科技園)

第二B期完成後增加額外65,000平方米之可供租賃辦公室物業，包括兩棟相同的9層辦公室樓宇及一棟5層辦公室樓宇。現時整個威新科技園提供125,000平方米之辦公室物業及約1,000個停車位作出租用途。就資本值、規模及管理專注程度而言，此為目前一項重要資產。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。

於回顧期間，威新科技園持續為其大小租戶提供穩定優質之辦公室物業及可靠優質之物業管理服務，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。一期及二A期於回顧期間幾乎全部租出，說明威新科技園之競爭力已具有其商業園市場領導者之地位。於本公佈日期，第二B期物業已超過半數租出或承諾租予新租戶。目前，威新科技園已建立雄厚優質之聲譽，並備受知名國際及本地公司注目，進一步證明威新科技園作為要求嚴格之租戶首選之地位。

於回顧期間，本集團繼續與深圳有關政府機構協商以策劃威新科技園三期土地(佔地面積254,000平方米，可開發總樓面面積逾400,000平方米)之未來方向。本集團仍與有關政府機構溝通以達成一個友好議定，包括延長已於二零零五年十二月三十一日限期失效之建築期限。本集團仍然堅決承擔該地盤的開發，並計劃待取得所需批准後，於深圳與珠江三角洲地區內承建一項世界級地標發展項目。

搜狐網絡大廈，前稱威新國際大廈

搜狐網絡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。

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，搜狐網絡大廈已成為靠近中關村外圍地區之地標建築物，深受各界歡迎。大廈於二零零七年一月出售予搜狐後，易名為搜狐網絡大廈；而附屬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。於回顧期間，物業全部出租予著名租戶，例如Juniper Networks、Sun Microsystems及星巴克。

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。於二零零八年三月三十一日，以總數453個單位計算已售出達98%。

松江項目，上海

本集團於二零零五年九月購得該71公頃之發展地塊，本集團持有其中52.04%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。預計第一期總樓面面積將約為100,340平方米(不包括地庫面積)，包括418間排屋及半獨立屋、一座會所以及一些商業及零售商舖。

預計第一期首批單位之市場推廣將於二零零八年年中展開。於本公佈日期，第二期(估計總樓面面積約164,000平方米)之設計仍有待批准。由於本項目位於寧靜之效區，交通便捷且具優質設計理念，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承擔。

香港之停車位

由於本集團已售出在香港發展之所有物業，現時僅在元朗翠韻華庭擁有133個停車位作出租用途。

業務發展

於回顧期間，本集團集中履行其增長策略。本集團動用大量資源及人力物色新投資機會以保障本集團之未來增長。預期此舉仍會繼續並於年內取得成效。

本集團於尋求新投資時，仍會保持審慎以避免支付過高款項進行收購，深信於有限之財務資源必須作最適當分配，同時對投資風險及市場不明朗因素需要保持警惕。本集團在此過程中將繼續自律及保持審慎，僅會投資於符合其標準之項目。

誠如二零零六／零七年年報所述，本集團於回顧期間仍然與有關機構就可能收購一幅優質地盤繼續磋商，該地盤位於瀋陽最繁忙街道沿線，並可短距離步行至籌建中之地鐵站，其計劃於二零一零年投入運營。本集團已於二零零八年年初提交一個發展概念計劃及已接獲原則性批准。本集團希望一旦詳細安排完成後，能於本財政年度取得該地盤。

除該瀋陽地盤外，本集團在多個城市尋找認為適合其快速經濟增長、城市重建及市場狀況之其他機會。本集團正在展開若干潛在收購並在進行不同階段的研究及檢討。

財務回顧

本集團截至二零零八年三月三十一日止六個月之股東應佔溢利為港幣23,600,000元，而截至二零零七年三月三十一日止六個月為港幣111,300,000元。按每股基準計算，本集團錄得盈利港幣0.34仙。

編製截至二零零八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二零零七年九月三十日止上一個財政年度之財務報表所採用者相同。

於截至二零零八年三月三十一日止六個月之溢利主要是由於出售非核心資產（一座別墅連同轉讓其於深圳哥爾夫球會會藉之擁有權）為港幣12,700,000元、撥回其他應付款項之撥備為港幣19,700,000元及因於二零零八年一月一日起生效之中國所得稅統一稅率進行之遞延稅項減免調整為港幣25,100,000元之收益，部分為已完成的大連中山九號項目之額外土地增值稅撥備為港幣13,100,000元所抵銷。

整體業績回顧

收入由截至二零零七年三月三十一日止六個月之港幣87,600,000元減少23.2%至截至二零零八年三月三十一日止六個月之港幣67,300,000元。收入減少主要由於中山九號項目之銷售收入減少，以及於二零零七年一月向搜狐出售部分北京搜狐網絡大廈(前稱威新科技大廈)後使其租金收入下降，部分為深圳威新軟件科技園(威新科技園)之租金及物業管理收入增加所抵銷。

截至二零零八年三月三十一日止年度經營溢利達港幣38,900,000元，相對截至二零零七年三月三十一日止六個月為港幣183,100,000元。前期溢利較高乃由於出售於北京發展地盤之權益及向搜狐出售搜狐網絡大廈之七層樓(連同命名權)及十個停車位產生之收益總額港幣165,300,000元之非經常性收益。

業務分部

物業發展

於截至二零零八年三月三十一日止六個月，物業發展分部之收入為港幣26,600,000元，佔總收入之39.5%，而截至二零零七年三月三十一日止六個月之收入則為港幣52,700,000元，佔總收入之60.1%。在收入港幣26,600,000元中，港幣22,900,000元乃來自銷售中山九號之公寓及物業管理之收入。

商業園

商業園分部所產生之收入增長16.5%，由截至二零零七年三月三十一日止六個月之港幣34,900,000元上升至截至二零零八年三月三十一日止六個月之港幣40,700,000元，佔總收入之60.5%。收入增加乃由於威新科技園一期之收入上升以及新落成之部分二期租金收入增加，部分為出售於搜狐網絡大廈之七層樓面及十個停車位後租金收入下降所抵銷所致。

地區市場

香港

本集團之投資重點轉移至內地而香港並無展開新項目，可從自香港之收入相對維持穩定可見，由截至二零零七年三月三十一日止六個月之港幣500,000元，佔總收入之0.6%，輕微上升至截至二零零八年三月三十一日止同期之港幣600,000元，佔總收入之0.9%。隨著於二零零六年九月三十日售出全部公寓，港幣600,000元之收入全數來自旗下停車場之租金收入。

中國大陸

截至二零零八年三月三十一日止六個月，來自中國大陸業務之收入達港幣66,700,000元，佔總收入之99.1%，而截至二零零七年三月三十一日止六個月之收入則為港幣87,100,000元，佔總收入之99.4%。回顧期內之收入來自威新科技園及搜狐網絡大廈之租金收入及物業管理費收入(港幣40,700,000元)，以及來自於銷售中山九號之公寓及其物業管理之收入(港幣22,900,000元)。

資產

本集團於二零零八年三月三十一日之資產總值為港幣3,897,400,000元，較二零零七年九月三十日之港幣3,699,100,000元增加5.4%。

於二零零八年三月三十一日，於物業發展分部項下持有之資產達港幣2,486,800,000元，佔總資產之63.8%，而於二零零七年九月三十日之資產則為港幣2,314,400,000元，佔總資產之62.6%。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二零零七年九月三十日之港幣1,082,000,000元增加至二零零八年三月三十一日之港幣1,105,800,000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。

於二零零八年三月三十一日，在中國大陸持有之總資產達港幣3,580,400,000元，佔本集團之總資產91.9%。

股東資金

本集團之股東資金總額由二零零七年九月三十日之港幣1,671,100,000元增加4.4%至二零零八年三月三十一日之港幣1,744,400,000元。按每股基準計算，本集團於二零零八年三月三十一日之綜合資產淨值增加至港幣25.5仙，而二零零七年九月三十日則為港幣24.4仙。於二零零八年三月三十一日，股東資金總額佔資產總額港幣3,897,400,000元之44.8%。

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二零零七年九月三十日之港幣1,191,300,000元增加13.3%至二零零八年三月三十一日之港幣1,349,900,000元，而債務淨額(以銀行借款總額減現金及銀行存款計算)則由二零零七年九月三十日之港幣592,100,000元增加至二零零八年三月三十一日之港幣719,600,000元。債務淨額增加主要由於提取新貸款支付上海松江項目產生之開發成本港幣121,400,000元，部份為退回土地拍賣按金為人民幣50,000,000元(約港幣51,700,000元)所抵銷。在增加借貸後，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)由二零零七年九月三十日之62.0%增加至二零零八年三月三十一日之66.7%。本集團之現金及銀行結餘由二零零七年九月三十日之港幣599,300,000元增加5.2%至二零零八年三月三十一日之港幣630,300,000元。

短期及長期貸款

本集團於二零零八年三月三十一日及二零零七年九月三十日之未償還銀行及其他貸款之還款期情況概述如下：

	於二零零八年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零七年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
第一年內	463,856	944,291
第二年內	660,226	22,222
第三至第五年	225,849	224,808
須於五年內悉數償還	<u>1,349,931</u>	<u>1,191,321</u>

財務管理

外匯風險

於回顧期內，以美元及人民幣記賬之貸款均告增加。大部份貸款與人民幣記賬資產配合。外匯風險僅屬輕微，故毋須就以港幣安排之尚未提取信貸以外再進行額外對沖。

本集團於二零零八年三月三十一日及二零零七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：

	於二零零八年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零七年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
人民幣	1,072,551	1,034,285
美元	277,380	157,036
	<u>1,349,931</u>	<u>1,191,321</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浮動利率貸款成本的影響。於二零零八年三月三十一日及二零零七年九月三十日，本集團所有借款均按浮動利率計息。利率風險被視為可接受且毋須就未提取的港元信貸以外再進行額外對沖。本集團將持續監控對沖之適當性及成本效益以及固定及浮動匯率組合借款之必要性。

資產抵押

於二零零八年三月三十一日，本集團之銀行借貸乃以賬面值港幣為144,600,000元(二零零七年九月三十日：港幣136,400,000元)之若干投資物業作為抵押。

或然負債

於二零零八年三月三十一日，本公司所作出之擔保合共為港幣202,300,000元(二零零七年九月三十日：港幣201,600,000元)，其中授予附屬公司之銀行貸款已動用為港幣191,400,000元(二零零七年九月三十日：港幣201,600,000元)。

展望

在現時全球經濟動盪的大氣候下，預計中國出口增長將放緩，而二零零八年國內生產總值之增幅亦會減小。然而，中國國內需求仍然強勁，經濟基礎亦保持良好；本集團相信，一線及二線城市之所有物業類別將會出現強勁及持續性之需求。

本集團當前之首要任務乃迅速建立一個業務平台，以擴展其於中國大陸之物業開發及投資活動。因此，其於上海之現有項目之開發進展令人滿意，預期將於二零零九年產生收入。更重要是，本集團將繼續尋求收購新地盤作發展用途，並盡力確保本集團之未來收益及盈利能力，並為股東創造長期價值。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零八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

審核委員會目前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十四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。上述經董事會採納之審核委員會職權範圍已於本公司網站刊示。

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。審核委員會亦獲提供可使其充分履行職責之其他資源。

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二零零八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，惟偏離守則條文第A.4.1及B.1.1條除外，因本公司認為採納該等守則條文並不適合或不恰當。有關不遵守守則條文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。

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十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；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)、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，二零零八年五月六日