



Fraser's 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)

**截至二零零八年六月三十日止九個月之
季度業績**

星獅地產(中國)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年六月三十日止九個月之未經審核綜合業績。

* 僅供識別

未經審核綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止九個月

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止九個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
收入	35,533	21,537	102,840	109,163
銷售成本	(6,230)	(3,470)	(21,687)	(41,629)
毛利	29,303	18,067	81,153	67,534
直接經營開支	(19,087)	(15,595)	(62,866)	(55,957)
其他收入	5,296	5,946	17,439	26,525
其他收益 (作出)／撥回撥備	—	—	12,724	165,286
行政開支	(6,804)	(5,684)	(20,498)	(17,477)
經營溢利	8,708	2,732	47,607	185,814
財務費用	(6,216)	(3,331)	(19,738)	(17,034)
應佔聯營公司業績	(34)	(9)	(45)	(18)
除稅前溢利／(虧損)	2,458	(608)	27,824	168,762
稅項(開支)／抵免	(1,353)	(1,467)	17,888	(53,435)
期內溢利／(虧損)	<u>1,105</u>	<u>(2,075)</u>	<u>45,712</u>	<u>115,327</u>
以下人士應佔：				
母公司普通股權益持有人	1,011	(2,282)	24,564	109,065
少數股東權益	94	207	21,148	6,262
	<u>1,105</u>	<u>(2,075)</u>	<u>45,712</u>	<u>115,327</u>
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)	<u>0.01</u>	<u>(0.03)</u>	<u>0.36</u>	<u>1.59</u>
— 攤薄(港仙)	<u>0.01</u>	<u>(0.03)</u>	<u>0.36</u>	<u>1.59</u>

未經審核綜合資產負債表
於二零零八年六月三十日

	於二零零八年 六月三十日 (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	5,277	13,097
投資物業	1,070,380	979,336
土地使用權	–	1,036
聯營公司權益	9	54
可出售金融資產	14,787	14,787
遞延稅項資產	23,128	22,667
非流動資產總額	1,113,581	1,030,977
流動資產		
待出售物業	36,657	54,521
發展中物業	1,968,493	1,638,196
應收賬款、按金及預付款項	644,075	304,673
應收直接控股公司款項	71,443	71,443
受限制現金	381	7,644
現金及現金等值項目	355,932	591,606
流動資產總額	3,076,981	2,668,083
負債		
流動負債		
應付賬款及應計賬項	231,795	252,474
銀行貸款	192,033	944,291
應付直接控股公司款項	91,469	91,216
應付同系附屬公司款項	140,038	–
應付稅項	22,633	66,743
流動負債總額	677,968	1,354,724
流動資產淨值	2,399,013	1,313,359
總資產減流動負債	3,512,594	2,344,336

未經審核綜合資產負債表(續)

於二零零八年六月三十日

	於二零零八年 六月三十日 (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	1,321,765	247,030
遞延稅項負債	135,672	164,317
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	1,457,437	411,347
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	2,055,157	1,932,989
	<hr/>	<hr/>
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	1,084,515	986,816
	<hr/>	<hr/>
	1,768,852	1,671,064
	<hr/>	<hr/>
少數股東權益	286,305	261,925
	<hr/>	<hr/>
權益總額	2,055,157	1,932,989
	<hr/>	<hr/>

附註：

1 編製基準及會計政策

本綜合財務資料應與截至二零零七年九月三十日止年度之年度財務報表一併閱讀。

編製此等未經審核綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零七年九月三十日止年度之年度財務報表所採用者一致。

2 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

截至二零零八年六月三十日止三個月之每股基本盈利／(虧損)，乃根據母公司普通股權益持有人應佔溢利為港幣1,011,000元(二零零七年：虧損港幣2,282,000元)及期內已發行普通股之加權平均數6,843,371,580股(二零零七年：6,842,477,580股)而計算。

截至二零零八年六月三十日止九個月之每股基本盈利，乃根據母公司普通股權益持有人應佔溢利港幣24,564,000元(二零零七年：港幣109,065,000元)及期內已發行普通股之加權平均數6,843,088,310股(二零零七年：6,842,477,580股)而計算。

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

每股攤薄盈利／(虧損)乃根據母公司普通股權益持有人應佔三個月及九個月期間之溢利分別為港幣1,011,000元及港幣24,564,000元(二零零七年：分別虧損港幣2,282,000元及溢利港幣109,065,000元)以及期內已發行普通股之加權平均數分別為6,843,371,580及6,843,088,310股(二零零七年：分別為6,842,477,580及6,842,477,580股)作計算，乃如同用於計算每股基本盈利之股數加上假設所有潛在購股權視作以零代價行使時發行的普通股之加權平均數14,896,129股(二零零七年：3,217,267股)。

截至二零零八年六月三十日止三個月之業績回顧

由於深圳威新軟件科技園(「威新科技園」)新竣工之第2B期所帶來之新租金收入令租金及物業管理費收入有所增加，加上大連已竣工之住宅項目帶來之銷售收入，本季度之收入由上一財政年度同期為港幣22,000,000元增至為港幣36,000,000元。

由於第2B期竣工後威新科技園尚未資本化之利息開支增加，本季度財務費用由上一相應期間為港幣3,000,000元增至為港幣6,000,000元。

於扣除財務費用及稅項後，期內本集團錄得權益持有人應佔溢利為港幣1,000,000元。

截至二零零八年六月三十日止九個月之業績回顧

截至二零零八年六月三十日止九個月之收入為港幣103,000,000元，上一財政年度同期則為港幣109,000,000元。收入下降主要是由於大連已竣工項目之銷售收入減少，以及於二零零七年二月出售北京搜狐網絡大廈(前稱威新國際大廈)後租金收入下降所致，而這部分被威新科技園租金收入增加所抵銷。於回顧之九個月期間，本集團錄得母公司普通股權益持有人應佔溢利為港幣25,000,000元，而上一財政年度同期則錄得為港幣109,000,000元。溢利主要來自出售非核心資產(一座別墅連同轉讓位於深圳高爾夫球會會籍之擁有權)之收益為港幣13,000,000元、撥回其他應

付款項之撥備為港幣20,000,000元，以及因於二零零八年一月一日起生效之統一中國所得稅稅率之遞延稅項減免調整為港幣25,000,000元，此等調整中部分被已竣工之大連項目之額外土地增值稅撥備為港幣13,000,000元所抵銷。按每股基準計算，本集團錄得每股盈利0.36港仙。

本集團之資產總額由二零零七年九月三十日為港幣3,699,000,000元增至於二零零八年六月三十日為港幣4,191,000,000元，主要是由於額外的開發成本資本化所致。按每股基準計算，本集團之綜合資產淨值由二零零七年九月三十日24.4港仙輕微增至二零零八年六月三十日25.9港仙。

上海松江項目

松江項目發展中之第一期136個單位已在二零零八年七月推出預售，甚受市場歡迎。

收購中國遼寧省瀋陽市之發展地盤

本集團於公開土地拍賣會上獲得位於瀋陽市青年大街之一幅優質商用開發地皮（稱為金廊9-4地塊），並於二零零八年七月二日與瀋陽市土地儲備交易中心訂立具約束力之拍賣確認函。該地皮之價格約為人民幣386,000,000元（約港幣434,000,000元），迄今已付其中約人民幣368,000,000元（約港幣413,000,000元）。

該地皮之面積約為15,630平方米，預計可建總樓面面積為187,568平方米。樓面價（每平方米可建總樓面面積之土地成本）約為人民幣2,060元。該地皮用作商業用途，由辦公室、零售及酒店／服務式住宅等項目組成，位於瀋陽市沈河區，可徒步至興建中之地鐵站。

該地皮有待瀋陽市土地儲備交易中心重新安置其現有住戶，預期將於二零一零年一月三十一日或之前交付已交吉之地皮。本集團預期該新收購項目於未來數年將為其帶來滿意之回報和取得增長。

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，二零零八年八月一日

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；五名非執行董事林怡勝先生、吳榮鈿先生、鄧國佳先生、黃樹群先生及張雪倩女士（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。