



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」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年九月三十日止年度之綜合業績連同上一年之比較數字。

綜合收益表

截至二零零八年九月三十日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (重列)
收入	3	123,560	128,601
銷售成本		(21,102)	(44,685)
毛利		102,458	83,916
直接經營開支		(63,848)	(74,588)
其他收入	3	21,483	37,189
其他(虧損)/收益,淨額	3	(19,671)	323,434
撥回/(作出)撥備,淨額	4	14,822	(76,759)
行政開支		(26,594)	(23,990)
經營溢利		28,650	269,202
財務費用	5	(24,151)	(20,266)
應佔聯營公司溢利及虧損		(49)	(102)
除稅前溢利	6	4,450	248,834
稅項	7	19,446	(89,170)
本年度溢利		<u>23,896</u>	<u>159,664</u>
以下人士應佔：			
母公司普通股權益持有人		8,301	147,164
少數股東權益		<u>15,595</u>	<u>12,500</u>
		<u>23,896</u>	<u>159,664</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	8		
— 基本(港仙)		0.12	2.15
— 攤薄(港仙)		<u>0.12</u>	<u>2.15</u>

* 僅供識別

綜合資產負債表
於二零零八年九月三十日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,063	13,097
投資物業		1,054,454	979,336
土地使用權		–	1,036
收購土地使用權之預付款項		419,749	–
於聯營公司之權益		5	54
可供出售金融資產		14,787	14,787
遞延稅項資產		23,625	22,667
非流動資產總額		1,516,683	1,030,977
流動資產			
待出售物業		37,055	54,521
發展中物業		2,205,630	1,638,196
應收貿易賬款	9	6,618	5,545
預付款項、按金及其他應收賬款		23,311	299,128
應收直接控股公司款項		71,443	71,443
受限制現金		334	7,644
現金及現金等值項目		596,096	591,606
流動資產總額		2,940,487	2,668,083
流動負債			
應付貿易賬款	10	15,587	41,633
其他應付賬款及應計賬項		369,791	193,741
有息銀行貸款		195,502	944,291
應付直接控股公司款項		91,291	91,216
應付同系附屬公司款項		220,107	–
應付稅項		52,493	83,843
流動負債總額		944,771	1,354,724
流動資產淨值		1,995,716	1,313,359
總資產減流動負債		3,512,399	2,344,336
非流動負債			
有息銀行貸款		1,310,363	247,030
遞延稅項負債		122,951	164,317
非流動負債總額		1,433,314	411,347
資產淨值		2,079,085	1,932,989
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		1,110,781	986,816
		1,795,118	1,671,064
少數股東權益		283,967	261,925
權益總額		2,079,085	1,932,989

附註：

1. 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（亦包括所有香港財務報告準則及香港會計準則（香港會計準則）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業按公允值計算外，本財務報表亦依據歷史成本慣例編製。本財務報表以港幣（「港幣」）呈列。

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，管理層在採用本集團會計政策之過程中需要行使其判斷力。

1.1 新頒布及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列新增及經修訂之香港財務報告準則。除若干引致新增及經修訂會計政策及額外披露之情況外，採納此等新增及經修訂準則及詮釋對此財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
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
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

採納該等新頒布及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第7號 *金融工具：披露*

該準則規定作出披露以使財務報表使用者能評估本集團金融工具之重要性以及該等金融工具所產生風險之性質及程度。該等新披露載列並貫穿於整份財務報表。此修訂對本集團之財務狀況或經營業績並無影響，比較資料已視乎需要而載入／修訂。

(b) 香港會計準則第1號（修訂本）*財務報表之呈列－資本披露*

該修訂規定本集團作出披露以使財務報表使用者能評估本集團管理資本之目標、政策及程序。

(c) 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*

本集團已於二零零七年十月一日採納該詮釋。該詮釋規定，於上一個中期期間就商譽或於歸類為可供出售權益工具或按成本列賬的金融資產之投資，確認了一項減值虧損，其後該減值虧損不得撥回。由於本集團先前並未有撥回有關資產之減值虧損，故該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

(d) 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

該詮釋規定將僱員獲授本集團權益工具之權利所依據之安排列為以權益結算之計劃，即使該等工具乃由本集團向另一方收購或由股東提供。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號亦註明涉及本集團內兩個或以上實體以股份為基礎付款之交易之會計處理方法。因本集團現時並無有關交易，故該詮釋對本集團之財政狀況並無影響。

1.2 已頒布但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團於本財務報表並無應用以下已頒布但尚未生效之新增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 ⁴
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ⁴
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁵
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第32號 「金融工具：呈列」及香港會計準則第1號「財務報表之呈列」－清盤產生之可沽售金融工具及責任 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款項－歸屬條件及註銷 ⁴
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁵
香港財務報告準則第8號	經營分類 ⁴
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ²
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－定額福利資產的限制、最低資金要求及兩者的互動關係 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建築協議 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 ³

¹ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

經修訂之香港會計準則第1號財務報表之呈列將權益變動分為擁有人及非擁有人部分。權益變動表只包括與擁有人進行交易的詳情，而所有非擁有人權益變動則一行過呈列。此外，該準則引進全面收益表：其呈列所有在損益中確認的收支項目，亦呈列所有其他已確認收支項目，其可在單一報表或分兩個相連報表呈列。本集團仍在評估其將編製一份或兩份報表。

香港會計準則第23號經修訂，規定當借貸成本直接歸屬於收購、建造或生產符合條件之資產，其有關的借貸成本可予以資產化。由於本集團現時之借貸成本政策已符合與經修訂準則之規定，因此，經修訂準則應不會對本集團產生任何財務影響。根據經修訂準則之過渡性條文，本集團預期二零零九年十月一日或之後採納此會計準則。

修訂之香港財務報告準則第27規定附屬公司之擁有權權益變動應作為股權交易入賬。因此，該項變動將不會對商譽構成影響，亦不會產生損益。此外，修訂準則更改附屬公司所產生虧損及失去附屬公司之控制權之會計處理方法。經修訂之香港會計準則第27號所引進之變動只適用於未來期間，並將影響到未來收購及與少數股東權益進行交易。

修訂後之香港會計準則第32號及香港會計準則第1號容許當可沽售金融工具符合若干指定標準後，可獲有限豁免而被歸類為權益。由於本集團目前並無該等金融工具，故此項修訂不會對本集團產生任何財務影響。

香港財務報告準則第2號(修訂本)之股份為基礎之付款項將「歸屬條件」的定義限於包括提供服務的明示或暗示規定的條件。任何其他條件均非歸屬條件，於釐定所授予權益性工具的公允值時須予以考慮。倘若因未能滿足有關實體或對手方所能控制範圍內未能達致非歸屬條件而導致該項獎勵不獲歸屬，則須列為註銷。本集團並無訂立附有非歸屬條件之以股份為基礎的付款計劃，因此預期不會對其以股份為基礎的付款之會計處理構成重大影響。

修訂之香港財務報告準則第3號引進若干有關業務合併會計之變動，其會影響到確認商譽的金額、收購發生期間所呈報之業績，以及未來所呈報之業績。修訂之香港財務報告準則第3號所引進之變動只適用於未來期間，並將影響到未來收購及與少數股東權益進行之交易。

香港財務報告準則第8號將代替香港會計準則第14號分類報告，其指明企業應如何根據主要經營決策者就分配資源給各分部及評估其表現所得有關企業各部分的資料，報告其經營分部之資料。該準則亦規定須披露有關各分部所提供的產品及服務，本集團經營業務之地區，以及來自本集團主要客戶之收入之資料。本集團預期於二零零九年十月一日起採納香港財務報告準則第8號。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號規定，公共轉私人服務經營權安排的營運商須根據合約安排的條款，及將換取建造服務所收或應收的代價確認為財務資產及／或無形資產。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號亦述及，營運商應如何應用現有香港財務報告準則就政府或公營實體授予興建用以提供公共服務及／或供應公共服務之基礎建設項目的合約時，營運商應如何應用現有香港財務報告準則處理服務經營權安排所產生之責任及權利。由於本集團目前並無有關安排，因此，該詮釋應不會對本集團產生任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號規定，作為銷售交易一部分給予客戶之忠誠獎勵積分須作為銷售交易之獨立部分入賬。銷售交易所收取之代價須分為忠誠獎勵積分及其他銷售部分。分配予忠誠獎勵積分之金額參考其公允值釐定及遞延處理，直至有關獎勵兌現或其他原因負債而撤銷為止。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號述及如何評估香港會計準則第19號僱員福利，評估一項可確認為資產的定額福利計劃(特別是存在最低資金規定時)是按在未來供款或退款或減額的限額。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號房地產建築協議於二零零八年八月頒布，並於二零零九年一月一日或之後開始之財政年度生效，該詮釋說明如何在香港會計準則第11號建築合約及香港會計準則第18號收入之範圍內訂立協議及如何來自建築房地產確認收入。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號海外業務投資淨額之對沖於二零零八年八月頒佈，並於二零零八年十月一日或之後開始之財政年度生效。該詮釋說明在持有對沖工具之集團內對沖風險之性質及對沖項目之金額，以及何種對沖工具而產生之款項須作為出售海外業務之重新分類調整而由權益分類至損益表內。由於本集團並無產生該等對沖交易，故此詮釋將不會對本集團產生任何財務影響。

由於本集團現時並無客戶忠誠獎勵計劃、定額福利計劃、房地產建築協議及海外業務投資淨額之對沖，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號並不適用於本集團，因此，該詮釋應會對本集團產生任何財務影響。

2. 分部資料

本集團分部資料按本集團主要分部報告基準－業務分部呈列。於釐定本集團之地區分部時，收入按客戶所在地區歸入該分部，資產則按資產所在地歸入該分部。由於本集團逾90%之收入是來自中國大陸，且本集團逾90%之資產位於中國大陸，故並無進一步呈列地區分部資料。

本集團之營運業務按其營運性質及所提供之產品及服務單獨組成及管理。本集團各業務分部代表一個策略性業務單位，所提供之產品與服務須限於與其他業務分類有別之風險及回報。業務分部詳情之概要如下：

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

於本年度及過往年度內，各業務分部間並無進行任何交易。

分部業績呈列如下：

二零零八年：

	物業發展 港幣千元	商業園 港幣千元	企業費用 港幣千元	合計 港幣千元
收入				
總收入	<u>38,094</u>	<u>85,466</u>	<u>—</u>	<u>123,560</u>
業績				
未計算其他收益／(虧損)之分部業績	(4,599)	59,272	(20,628)	34,045
投資物業之公允值變動	—	(31,153)	—	(31,153)
物業、廠房及設備減值	—	(1,242)	—	(1,242)
出售物業、廠房及設備收益	—	—	12,724	12,724
計算其他收益／(虧損)後之分部業績	<u>(4,599)</u>	<u>26,877</u>	<u>(7,904)</u>	<u>14,374</u>
利息收入				14,276
財務費用				(24,151)
應佔聯營公司溢利及虧損	(49)	—	—	(49)
除稅前溢利				<u>4,450</u>
稅項				<u>19,446</u>
本年度溢利				<u><u>23,896</u></u>

二零零七年：

	物業發展 港幣千元 (重列)	商業園 港幣千元 (重列)	企業費用 港幣千元 (重列)	合計 港幣千元 (重列)
收入				
總收入	<u>65,129</u>	<u>63,472</u>	<u>—</u>	<u>128,601</u>
業績				
未計算其他收益／(虧損)之分部業績	(80,616)	33,929	(25,288)	(71,975)
投資物業之公允值變動	—	104,972	—	104,972
補償收入	161,805	—	—	161,805
出售投資物業收益	—	56,657	—	56,657
計算其他收益／(虧損)後之分部業績	<u>81,189</u>	<u>195,558</u>	<u>(25,288)</u>	<u>251,459</u>
利息收入				17,743
財務費用				(20,266)
應佔聯營公司溢利及虧損	(102)	—	—	(102)
除稅前溢利				<u>248,834</u>
稅項				<u>(89,170)</u>
本年度溢利				<u><u>159,664</u></u>

3. 收入、其他收入及其他(虧損)/收益，淨額

收入亦為本集團之營業額，指年內已收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、其他收入及其他(虧損)/收益淨額如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (重列)
收入		
出售物業	34,706	62,104
租金收入總額	68,772	53,488
物業管理費	20,082	13,009
	<u>123,560</u>	<u>128,601</u>
其他收入		
利息收入	14,276	17,743
匯兌收益淨額(附註(a))	–	13,135
公用業務使用費收入	4,043	2,755
其他	3,164	3,556
	<u>21,483</u>	<u>37,189</u>
其他(虧損)/收益，淨額		
投資物業之公允值變動	(31,153)	104,972
出售物業、廠房及設備收益(附註(b))	12,724	–
物業、廠房及設備減值	(1,242)	–
出售投資物業收益(附註(c))	–	56,657
補償收入(附註(d))	–	161,805
	<u>(19,671)</u>	<u>323,434</u>

附註：

- (a) 指於上一年度以出售發展地盤權益及部份投資物業之所得款項來償還銀行及集團內部貸款時產生之匯兌收益。
- (b) 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藉之所有權)之收益。
- (c) 指於上一年度向搜狐出售部分搜狐網絡大廈之收益。該交易之詳情已於二零零七年一月二十九日本公司之公佈內披露。於本財政年度該收益之土地增值稅為港幣20,411,000元重新分類為稅項。
- (d) 指根據土地開發建設保償協議出售北京發展地盤權益之收益。該交易之詳情已於二零零六年十一月二十九日本公司之公佈內披露。於本財政年度該收益之土地增值稅為港幣6,316,000元重新分類為稅項。

4. 撥回／(作出)撥備，淨額

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
就以下項目撥回／(作出)撥備，淨額：		
就應付長期未償還建築成本撥回之撥備	14,896	—
應收款項之減值撥備(附註)	(74)	(76,759)
	<u>14,822</u>	<u>(76,759)</u>

附註：

指上一年度之應收土地出讓金退款約港幣76,662,000元及其他應收款。

5. 財務費用

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於五年內全部應償還之銀行貸款利息	95,472	70,414
其他貸款成本	1,623	2,689
產生之貸款成本總額	<u>97,095</u>	<u>73,103</u>
減：撥作持有作發展物業之資本化數額	—	(3,564)
減：撥作發展中物業之資本化數額	(72,944)	(49,273)
撥作資本化之貸款成本總額	<u>(72,944)</u>	<u>(52,837)</u>
於綜合收益表內扣除之款額	<u>24,151</u>	<u>20,266</u>

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／(計入)以下各項：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (重列)
折舊	1,954	2,099
減：撥作發展中物業之資本化數額	(228)	(77)
	<u>1,726</u>	<u>2,022</u>
租金收入總額	(68,772)	(53,488)
減：開支(*)	16,719	19,844
	<u>(52,053)</u>	<u>(33,644)</u>
土地使用權攤銷(附註(a))	15,505	15,494
土地及樓宇之經營租賃支出	3,571	2,657
僱員福利開支(附註(b))(包括董事酬金)		
工資及薪酬	26,192	26,011
以股本支付之購股權開支	2,862	1,505
退休計劃之供款淨額(已扣除已沒收供款 為港幣14,000元(2007：港幣115,000元))	631	420
	<u>29,685</u>	<u>27,936</u>
核數師酬金	1,813	1,777
出售可供出售金融資產之收益	—	(100)
外匯收益，淨額(附註(c))	(21,450)	(20,211)
	<u><u>(21,450)</u></u>	<u><u>(20,211)</u></u>

(*) 本年度開支列入綜合收益表之「直接經營開支」內。

附註：

- (a) 計入有關發展中之物業為港幣15,490,000元(二零零七年：港幣13,803,000元)，該等物業於年內並無任何收入。
- (b) 此結餘已包括港幣11,087,000元(二零零七年：港幣12,895,000元)於直接經營開支扣除及港幣18,598,000元(二零零七年：港幣15,041,000元)於行政開支扣除。
- (c) 指於年內日常業務產生之匯兌收益。

上一年度結餘指以出售一項發展地盤權益及部份投資物業之所得款項來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(附註3)及日常業務所產生之匯兌收益港幣7,076,000元。

7. 稅項

本集團於年內並無任何香港應課稅溢利而作出香港利得稅之撥備。去年，香港利得稅乃根據去年內於香港之估計應課稅溢利按稅率17.5%作計算。中國大陸之年內估計應課稅溢利是按本集團業務所在司法權區之現行法規、詮釋及慣例以現行稅率計算。

根據一九九四年一月一日起生效之中華人民共和國(「中國」)土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例及一九九五年一月二十七日起生效之中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則之規定，於中國出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施所得之一切收入均須按介乎增值額30%至60%之遞進稅率來繳納土地增值稅，此項已計入上一年度之「其他收益」。而按普通住宅物業之銷售，若其有關增值額未能超過可扣稅項目(包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支)之總額20%便可獲豁免。本集團若干附屬公司須根據核定徵收法按收入之1%至2%來繳納土地增值稅，此項已計入過往年度之「直接經營開支」內。倘該等附屬公司之土地增值稅乃根據暫行條例實施細則之計算方法計算，則經撥回上一年度土地增值稅超額撥備港幣6,337,000元及土地增值稅撥備港幣11,163,000元後，土地增值稅之估計額外開支約港幣17,500,000元(二零零七年：港幣27,523,000元)。

根據於二零零七年三月十六日通過之新稅法，就向中國以外資企業投資者所宣派之股息徵收介乎5%至10%之預扣稅已於二零零八年一月一日起生效。倘中國與外資企業投資者訂下稅務優惠安排，則採用較低之預扣稅。於二零零八年二月二十二日，稅務局頒佈之財稅(2008)第1號表明，於二零零七年十二月三十一日來自保留溢利之所宣派且滙出中國之股息可獲豁免預扣稅項。

以計入／(扣除)綜合收益表之稅項：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (重列)
即期－香港	—	(1,047)
即期－中國大陸	(14,889)	(79,170)
中國大陸土地增值稅	(6,337)	(27,523)
遞延	40,672	18,570
	<u>19,446</u>	<u>(89,170)</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：

	二零零八年		二零零七年	
	港幣千元	%	港幣千元 (重列)	%
除稅前溢利	<u>4,450</u>		<u>248,834</u>	
以香港利得稅稅率 16.5% (二零零七年：17.5%) 計算 中國大陸地方當局或特定省份不同 稅率之影響	734	16.5	43,546	17.5
稅率變更對年初遞延稅項之影響	2,250	50.6	21,597	8.7
毋須課稅之收入	(25,051)	(562.9)	–	–
不可扣稅之支出	(49,290)	(1,107.8)	(4,145)	(1.7)
動用過往未確認稅項虧損	42,411	953.1	1,846	0.7
未有確認遞延所得稅資產之稅項虧損	(46)	(1.0)	(7,064)	(2.8)
中國大陸之土地增值稅	3,134	70.4	4,820	1.9
其他	6,337	142.4	27,523	11.1
	75	1.7	1,047	0.4
按實際稅率以(扣除)／計算之稅項	<u>(19,446)</u>	<u>(437.0)</u>	<u>89,170</u>	<u>35.8</u>

聯營公司應佔稅項並未計入綜合收益表「應佔聯營公司溢利及虧損」內。

8. 母公司普通股權益持有人每股盈利

(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8,301,000元(二零零七年：港幣147,164,000元)及年內已發行普通股之加權平均數6,843,159,514股(二零零七年：6,842,477,580股)而計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據年內母公司普通股權益持有人應佔溢利計算。用作此項計算之普通股加權平均數為年內已發行普通股數目(即用以計算每股基本盈利者)以及所有潛在攤薄普通股視作行使或轉換為普通股而假設已零代價發行普通股加權平均數。

每股基本及已攤薄盈利之計算乃基於：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
盈利		
母公司普通股權益持有人應佔溢利		
用以計算每股基本盈利	<u>8,301</u>	<u>147,164</u>
		股數
	二零零八年	二零零七年
股份		
於年內已發行之普通股加權平均數		
用以計算每股基本盈利	6,843,159,514	6,842,477,580
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>33,248,775</u>	<u>9,601,624</u>
	<u>6,876,408,289</u>	<u>6,852,079,204</u>

9. 應收貿易賬款

應收貿易賬款指已售物業之代價及應收租金。已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，平均信貸期為一個月。

在正常情況下，本集團不會向其客戶授出信貸期。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應收貿易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。應收貿易賬款為非付息及無抵押之款項。

(a) 於結算日，應收貿易賬款按到期日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一個月內	6,557	5,001
一至二個月	-	60
二至三個月	-	411
三個月以上	<u>61</u>	<u>73</u>
	<u>6,618</u>	<u>5,545</u>

(b) 不視為已減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
並無逾期或減值	—	—
逾期少於一個月	6,557	5,001
逾期二至三個月	—	471
逾期三個月以上	61	73
	<u>6,618</u>	<u>5,545</u>

逾期但未減值之應收貿易賬款與在本集團有良好往績記錄之多名獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被認為可全數收回，毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他提升信貸用之項目。

應收貿易賬款之賬面值與其公允值相若。

10. 應付貿易賬款

於結算日，應付貿易賬款(以發票日期為準)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
三個月之內	5,781	20,245
三至十二個月	1,051	11,643
一年以上	8,755	9,745
	<u>15,587</u>	<u>41,633</u>

應付貿易賬款為非付息且通常於平均一個月內償還。應付貿易賬款之賬面值與其公平值相若。

11. 結算日後事項

於二零零八年十月二十三日，本公司間接擁有54.78%之非全資附屬公司Supreme Asia Investments Limited(「SAI」)與上海中鑫華韻置業發展有限公司(「中鑫」)、上海上科實業有限公司(「上科」)和上海先錦置業有限公司(「先錦」)(彼等為上海仲駿房地產開發有限公司(「仲駿」)之現有股東)訂立股權調整協議。據此，仲駿之註冊資本將由人民幣200,000,000元(約港幣228,000,000元)增加至人民幣223,000,000元(約港幣254,220,000元)。SAI及先錦(FCL(China) Pte. Ltd.之直接全資附屬公司)將分別須以現金方式出資人民幣12,599,400元(約港幣14,360,000元)及人民幣10,400,600元(約港幣11,860,000元)(「增資」)。中鑫及上科已同意不在增資下作出任何出資。

財務回顧

截至二零零八年九月三十日止年度之業績

本集團截至二零零八年九月三十日止年度錄得之股東應佔溢利為港幣8,300,000元，而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。按每股基準計算，本集團錄得盈利港幣0.12仙。

編製截至二零零八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二零零七年九月三十日止上一財政年度之財務報表所採用者相同。

於截至二零零八年九月三十日止年度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、撥回超額應計費用及應付舊賬為港幣14,800,000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調整為港幣25,100,000元之收益，部分為投資物業重估虧損為港幣31,200,000元所抵銷。

整體業績回顧

截至二零零八年九月三十日止年度之收入由截至二零零七年九月三十日止年度同期之港幣128,600,000元下降至港幣123,600,000元，減少3.9%。收入減少主要由於已落成之中山九號項目之銷售收入減少，及部分為深圳威新軟件科技園（「威新科技園」）之租金和物業管理費收入增加所抵銷，該等增加乃由於第二B期租賃之首個完整年度財務貢獻所致。

於回顧本年度，經營溢利為港幣28,700,000元，相對截至二零零七年九月三十日止年度為港幣269,200,000元。前一年度溢利較高乃由於出售於北京發展地盤之權益及出售北京搜狐網絡大廈（「搜狐大廈」）（前稱威新國際大廈）之七層樓（連同該樓宇之命名權）及十個停車位產生之收益總額為港幣218,500,000元之非經常性收益，部分為一筆港幣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應收土地出讓金退款）所抵銷。於本公佈日期，本集團已根據其訂立之協議採取行動申索該筆退款。儘管為可成功收回退款已作出最大的努力，但可收回款項數額及收訖時間仍無法確定。

於回顧本年度，其他計入投資物業公允值變動之虧損總額達港幣31,200,000元，部分為出售非核心資產（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元及撥回超額應計費用及應付舊賬港幣14,800,000元之收益所抵銷。

末期股息

董事會建議不派付截至二零零八年九月三十日止年度之末期股息(截至二零零七年九月三十日止年度：無)。

業務分部

物業發展

於截至二零零八年九月三十日止年度，業務發展分部收入為港幣38,100,000元，佔總收入之30.8%，而截至二零零七年九月三十日止年度，業務發展分部收入則為港幣65,100,000元，佔總收入之50.6%。在總收入港幣38,100,000元中，港幣32,400,000元乃來自銷售大連中山九號之公寓及物業管理費收入，而另外來自北京蝶翠華庭之收入貢獻為港幣4,500,000元。

於回顧本年度，上海松江山水四季城項目之約87個單位已作出預售，但於回顧年度並未確認作收入。根據會計準則，待有關機構頒發房屋所有權證後方可確認為收入。該階段之前收取之全部付款均入賬列作已收按金。

商業園

於本回顧年度，商業園分部所產生之收入由截至二零零七年九月三十日止年度之港幣63,500,000元增加34.6%至截至二零零八年九月三十日止年度之港幣85,500,000元，佔總收入之69.2%。該等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所致。

地區市場

香港

於過往數年本集團之投資重點已轉移至內地，來自香港之收入相對維持穩定可見，截至二零零八年九月三十日止年度產生之收入為港幣1,200,000元(佔總收入之1.0%)，而截至二零零七年九月三十日止年度之收入則為港幣1,100,000元(佔總收入之0.9%)。該收入均來自香港住宅發展中持有停車場之租金收入。

中國大陸

截至二零零八年九月三十日止年度，來自中國大陸業務之收入達港幣122,300,000元(佔總收入之99.0%)，而截至二零零七年九月三十日止年度之收入則為港幣127,500,000元(佔總收入之99.1%)。回顧年度內之收入包括主要來自威新科技園及搜狐大廈之租金收入及物業管理費收入(港幣85,500,000元)及銷售大連中山九號之公寓及物業管理費收入(港幣32,400,000元)。

資產

本集團於二零零八年九月三十日之資產總值為港幣4,457,200,000元，較二零零七年九月三十日之港幣3,699,100,000元增加20.5%。

於二零零八年九月三十日，於物業分部項下持有之資產達港幣3,305,000,000元(佔總資產之74.1%)，而於二零零七年九月三十日之資產則為港幣2,291,700,000元(佔總資產之62.0%)。增加之金額反映上海松江項目有關的資本化開發成本之增加。此外，就以收購瀋陽發展地盤已支付的按金為港幣419,700,000元。

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元略增加至二零零八年九月三十日之港幣1,085,600,000元，反映人民幣兌換港元之升值亦有部分由威新科技園之投資物業及搜狐大廈所持有部分之公允值變動所抵銷。

於二零零八年九月三十日，在中國大陸持有之總資產達港幣4,402,900,000元，佔本集團總資產之98.8%。

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7.4%至二零零八年九月三十日之港幣1,795,100,000元。按每股基準計算，本集團於二零零八年九月三十日之綜合資產淨值增加至港幣26.2仙，而二零零七年九月三十日則為港幣24.4仙。於二零零八年九月三十日，股東資金總額佔資產總額港幣4,457,200,000元之40.3%。

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26.4%至二零零八年九月三十日之港幣1,505,900,000元，而債務淨額(以銀行貸款總額減現金及銀行存款計算)則由二零零七年九月三十日之港幣592,100,000元增加至二零零八年九月三十日之港幣909,400,000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為港幣103,200,000元以及支付瀋陽項目之按金為港幣419,700,000元，部分由退回兩幅土地拍賣按金合共為人民幣250,000,000元(約港幣280,000,000元)所抵銷。隨著貸款淨額增加，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)由二零零七年九月三十日之62%增加至二零零八年九月三十日之72%。本集團於二零零八年九月三十日之現金及銀行結存仍保持相對穩定，為港幣596,400,000元，而於二零零七年九月三十日之現金及銀行結存則為港幣599,300,000元。

短期及長期貸款

本集團於二零零八年九月三十日及二零零七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	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
年內	195,502	944,291
第二年內	949,229	22,222
第三至第五年(包括首尾兩年)	361,134	224,808
須於五年內悉數償還	<u>1,505,865</u>	<u>1,191,321</u>

財務管理

外匯風險

於回顧年度內，以港幣、人民幣及美元記賬之貸款均增加。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。

本集團於二零零八年九月三十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 九月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
港幣	138,274	—
人民幣	1,086,844	1,034,285
美元	280,747	157,036
總額	<u>1,505,865</u>	<u>1,191,321</u>

利率風險

本集團之貸款用於開發項目，所承受之風險主要是利率波幅之變動對浮息貸款成本之影響。於二零零八年九月三十日，本集團貸款之全部貸款均以浮動利率計息。在現時金融危機下，預期未來數月之利

率變動將呈現不穩定及不確定，但因對沖成本限制尚毋須進行對沖。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

於二零零八年九月三十日，本集團之銀行貸款乃以總賬面值為港幣147,100,000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199,500,000元(二零零七年九月三十日：港幣201,600,000元)之擔保，其中港幣188,100,000元(二零零七年九月三十日：港幣201,600,000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」)

威新科技園提供約125,000平方米之寫字樓及約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，該項目目前為一項重要資產。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。

於本回顧年度，威新科技園繼續為其所有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，此舉令其從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。一期及二期於本回顧年度繼續維持高出租率，說明威新科技園之競爭力已具有商業園市場領導者之地位。於本公佈日期，威新科技園之整體出租率逾90%。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讚賞，進一步證明威新科技園作為要求嚴格之租戶首選的地位。

本集團繼續與深圳有關政府機構協商威新科技園三期發展土地(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。於本公佈日期，本集團仍與有關政府機構協商以達成有關影響威新科技園開發事宜的綜合解決方案，包括第三期地盤建築期限屆滿之事宜，本集團仍會堅決承擔開發該地盤，並計劃於取得所需批准後，在該地盤發展一個於深圳及珠江三角地區的世界級地標項目。期望於本財政年度可以達成友好協定，以便盡早開始開發該地盤。

搜狐網絡大廈(「搜狐大廈」)，前稱威新國際大廈

搜狐大廈乃本集團與著名的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。

大廈為其所有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。自二零零四年竣工以來，搜狐大廈已成為中關村之地標建築物，深受各界歡迎。大廈於二零零七年一月出售予搜狐後，易名為搜狐大廈，而合營公司現持有之剩餘總樓面面積包括10,145平方米之寫字樓及4,786平方米之零售面積。於本回顧年度，其出租率逾95%，若干著名租戶如Juniper Networks、Sun Microsystems及星巴克等已進駐，此外還包括自住業主搜狐網絡，一家於中國享有盛譽之世界級企業。

房地產發展

中國大陸之物業項目

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。於二零零八年九月三十日，全部453個單位已售出(先前為439個單位，部份經重新裝配及拆分)。

上海松江山水四季城

本集團於二零零五年九月購得該71公頃之發展地塊，並持有其中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情況而定。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，預期將於二零零九年初竣工。

自二零零八年七月開始銷售以來已逐步推出136個單位。於二零零八年九月三十日，已經預售其中約64%或87個單位。在過去數月極具挑戰之環境下，此等銷售表現值得稱讚。由於物業位於幽靜之郊區，交通便捷且設計理念先進，本集團相信該項目將繼續廣受歡迎。鑒於其規模及市場地位，該發展項目將可以提升本集團之形象，並強化本集團對質量及客戶滿意度之承諾。

瀋陽青年大街項目

本集團於二零零八年七月二日在公開拍賣會上取得位於瀋陽最繁榮的大道青年大街之商業開發地塊。該15,630平方米之地塊之可建總樓面面積為187,568平方米。該地塊的成本為人民幣386,000,000元，相當於樓面價(每平方米可建總樓面面積之土地成本)約人民幣2,060元。該地塊位於沈河區，可徒步至興建中之地鐵站。該地塊正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。由於本集團對中國東北最大城市兼遼寧省政治、商業及文化中心瀋陽市之長期增長潛力充滿信心，預期該新收購項目將帶來滿意之回報。瀋陽市將成為中央政府促進東北地區發展策略的受惠者，隨著瀋陽市未來經濟增長以及環境改變，其房地產業極具潛力。

本公司已展開該項目的初步概念及規劃工作。待獲得審批後，該發展項目將由寫字樓、零售及酒店／服務式住宅組成。預期該高層多塔項目之建設工程將於二零一一年施工並於二零一四年竣工。

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。

業務發展活動

年內，本集團致力執行其增長策略以及投入大量資源及努力物色新投資機遇，以確保本集團之未來增長。本集團在若干合適之城市根據彼等之快速經濟增長、市區重建以及市況尋找機遇。部分方案於認為其在商業上不可接受時予以否決，而其他屬不成功嘗試，如參加於二零零七年十一月舉行之政府土地拍賣會，本集團於會上遞交之標書不具備足夠競爭力而未能取得位於江蘇省無錫市的一幅地塊。

在尋求新投資過程中，本集團一直非常小心謹慎，以確保其有限之財務資源可於控制投資風險及市場不明朗因素之同時獲優化分配。基於現有全球金融海嘯及不明朗因素，該投資理念被證明非常適合本集團。儘管該不明朗因素以及對內地經濟之不利影響，本集團對內地房地產市場長期前景充滿信心，並期望抓住可能出現之合適並具吸引力之投資機遇。

展望

本集團之資產大部分位於中國大陸，而經營大部分於中國大陸進行。由於預期內陸經濟增長將放緩，並對房地產市場造成不利影響，本集團將致力以現有資產並運用其資源以提高股東價值，以及利用市場的不明朗因素並謹慎尋求獨具吸引力之收購機會以維持穩定增長。

僱員資料

於二零零八年九月三十日，本公司及其附屬公司共僱用212(二零零七年：204)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而授出。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二零零八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。本公司在二零零七／零八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條乃可以接受，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，全體董事均須至少每三年輪值告退一次。因此，本公司認為該等條文已足以符合企業管治守則相關條文之相關目標。
2. 薪酬委員會大部分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，因董事會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

本公司將於二零零九年一月十五日(星期四)至二零零九年一月十九日(星期一)(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登記手續。為確定可出席即將舉行之本公司股東週年大會

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，最遲須於二零零九年一月十四日(星期三)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；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(其替任董事為謝南俊先生)；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，二零零八年十一月七日