

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部
分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

**截至二零零九年三月三十一日止六個月之
未經審核中期業績公佈**

二零零八年／二零零九年中期業績(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」)截至二零零九年三月三十一日止六個月之未經審核中期簡明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

截至二零零九年三月三十一日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零零九年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元
收入	3	59,756	67,307
銷售成本		(1,628)	(15,457)
毛利		58,128	51,850
直接經營開支		(40,859)	(30,484)
其他收入	3	14,334	12,143
投資物業之公允值變動		(60,924)	—
出售物業、廠房及設備之收益		—	12,724
撥回撥備	4	—	8,492
行政開支		(13,802)	(13,705)
經營(虧損)／溢利		(43,123)	41,020
財務費用	5	(13,686)	(13,522)
除稅前(虧損)／溢利	6	(56,809)	27,498
稅項抵免	7	19,879	17,109
期內(虧損)／溢利		(36,930)	44,607
以下人士應佔(虧損)／溢利：			
本公司普通股權益持有人		(30,905)	23,553
少數股東權益		(6,025)	21,054
		(36,930)	44,607
本公司普通股權益持有人 應佔期內(虧損)／溢利之 每股(虧損)／盈利：			
— 基本(港仙)	8	(0.45)	0.34
— 攤薄(港仙)	8	不適用	0.34

簡明綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

		於二零零九年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,704	4,063
投資物業		987,712	1,054,454
收購土地使用權之預付款項		436,890	419,749
可出售金融資產		14,787	14,787
遞延稅項資產		15,048	23,625
		<u>1,458,141</u>	<u>1,516,678</u>
流動資產			
待出售物業		35,236	37,055
發展中物業		2,319,921	2,205,630
應收貿易賬款	9	6,262	6,618
預付款項、按金及其他應收賬款		40,662	23,316
應收直接控股公司款項		71,443	71,443
受限制現金		227	334
現金及現金等值項目		892,483	596,096
		<u>3,366,234</u>	<u>2,940,492</u>
流動負債			
應付貿易賬款	10	9,800	15,587
應計提賬項及其他應付賬款		454,872	369,791
付息銀行貸款		1,047,880	195,502
應付直接控股公司款項		91,291	91,291
應付同系附屬公司款項		48,915	220,107
應付稅項		18,805	52,493
		<u>1,671,563</u>	<u>944,771</u>
流動資產淨值		<u>1,694,671</u>	<u>1,995,721</u>
總資產減流動負債		<u>3,152,812</u>	<u>3,512,399</u>

簡明綜合資產負債表(續)
於二零零九年三月三十一日

	於二零零九年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
非流動負債		
付息銀行貸款	1,011,536	1,310,363
遞延稅項負債	113,261	122,951
非流動負債總額	1,124,797	1,433,314
資產淨值	2,028,015	2,079,085
權益		
本公司普通股權益持有人應佔權益		
已發行股本	684,337	684,337
儲備	1,067,832	1,110,781
	1,752,169	1,795,118
少數股東權益	275,846	283,967
權益總額	2,028,015	2,079,085

附註：

1. 編製基準及會計政策

編製基準

本未經審核中期簡明綜合財務資料乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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

編製本未經審核中期簡明綜合財務資料所採用之會計政策及計算方法與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者一致，惟本期首次採用下列香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）除外。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融資產之重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務特許權益安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
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：界定福利資產的限制、最低資金要求以及相互關係
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號	於海外業務的投資淨額之對沖

採納上述香港財務報告準則對本集團之會計政策及本集團未經審核中期簡明綜合財務報表之計算方法並無重大影響。

本集團並無在未經審核中期簡明綜合財務資料內提早採用下列已頒佈但尚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 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ⁴
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」－可沽出金融工具及因清盤產生的責任 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則之改進 ²
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎的付款－歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善有關金融工具之披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	嵌入式衍生工具 ³
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 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第18號	來自客戶的資產轉讓 ⁵

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號的修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效除外。

³ 於二零零九年六月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零零九年七月一日或之後開始的轉讓生效。

本集團預期採納香港會計準則第1號及香港財務報告準則第8號或會導致新訂或經修訂披露，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團首次應用期間的財務報表不會有重大影響。

2. 分部資料

本公司為一間投資控股公司，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

分部資料呈列如下：

二零零九年：

	物業發展 (未經審核) 港幣千元	商業園 (未經審核) 港幣千元	企業費用 (未經審核) 港幣千元	合計 (未經審核) 港幣千元
收入				
總收入	<u>4,817</u>	<u>54,939</u>	<u>—</u>	<u>59,756</u>
業績				
分部業績	<u>(20,859)</u>	<u>43,437</u>	<u>(13,830)</u>	<u>8,748</u>
投資物業之公允值變動	<u>—</u>	<u>(60,924)</u>	<u>—</u>	<u>(60,924)</u>
	<u>(20,859)</u>	<u>(17,487)</u>	<u>(13,830)</u>	<u>(52,176)</u>
利息收入				<u>9,053</u>
財務費用				<u>(13,686)</u>
除稅前虧損				<u>(56,809)</u>
稅項抵免				<u>19,879</u>
期內虧損				<u><u>(36,930)</u></u>

二零零八年：

	物業發展 (未經審核) 港幣千元 (重列)	商業園 (未經審核) 港幣千元 (重列)	企業費用 (未經審核) 港幣千元 (重列)	合計 (未經審核) 港幣千元 (重列)
收入				
總收入	<u>26,581</u>	<u>40,726</u>	<u>—</u>	<u>67,307</u>
業績				
分部業績	7,459	26,244	(13,541)	20,162
出售物業、廠房及設備之收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,724</u>	<u>12,724</u>
	<u>7,459</u>	<u>26,244</u>	<u>(817)</u>	32,886
利息收入				8,134
財務費用				<u>(13,522)</u>
除稅前溢利				27,498
稅項抵免				<u>17,109</u>
期內溢利				<u><u>44,607</u></u>

3. 收入及其他收入

收入亦為本集團之營業額，指於期內來自主要業務之出售物業之銷售收入、租金收入總額及已收及應收物業管理費收入。

期內已確認之收入及其他收入如下：

	截至以下日期止六個月	
	二零零九年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元
收入		
出售物業	3,063	24,912
租金收入總額	42,705	32,220
物業管理費收入	13,988	10,175
	<u>59,756</u>	<u>67,307</u>
其他收入		
利息收入	9,053	8,134
公用使用費收入	3,027	1,311
其他	2,254	2,698
	<u>14,334</u>	<u>12,143</u>

4. 撥回撥備

	截至以下日期止六個月	
	二零零九年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元 (重列)
就以下項目撥回撥備：		
其他應付款項	—	8,492

附註：指就北京住宅項目的其他應付款項超額撥備而作出撥回撥備。

5. 財務費用

	截至以下日期止六個月	
	二零零九年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 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	51,647	43,909
其他貸款成本	600	2,908
產生之貸款成本總額	<u>52,247</u>	<u>46,817</u>
減：撥作發展中物業之資本化金額	<u>(38,561)</u>	<u>(33,295)</u>
於綜合收益表扣除之金額	<u><u>13,686</u></u>	<u><u>13,522</u></u>

6. 除稅前(虧損)/溢利

本集團除稅前(虧損)/溢利經扣除/(計入)於下列各項：

	截至以下日期止六個月	
	二零零九年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元 (重列)
折舊	1,020	1,020
減：撥作發展中物業之資本化金額	<u>(133)</u>	<u>(49)</u>
	<u>887</u>	<u>971</u>
租金收入總額	(42,705)	(32,220)
減：開支(附註(a))	<u>8,743</u>	<u>9,241</u>
	<u><u>(33,962)</u></u>	<u><u>(22,979)</u></u>
土地使用權之攤銷(附註(b))	8,026	7,758
土地及樓宇之經營租約之支出	1,942	1,782
僱員福利之開支(包括董事酬金)		
工資及薪酬	13,044	13,039
以股本支付之購股權開支	933	1,394
退休計劃之供款淨額(已扣除被沒收之供款為港幣零元 (二零零八年：港幣8,000元))	<u>371</u>	<u>305</u>
	<u><u>14,348</u></u>	<u><u>14,738</u></u>
外匯虧損/(收益)，淨額	<u>599</u>	<u>(13,661)</u>

附註：

- (a) 期間之開支已計入中期簡明綜合收益表之「直接經營開支」內。
- (b) 計入有關發展中物業或待發展物業為港幣8,026,000元(二零零八年：港幣7,743,000元)，該等物業於期內並無產生任何收入。

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。

已計入／(扣除)於中期簡明綜合收益表之稅項：

	截至以下日期止六個月	
	二零零九年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元
中國大陸之公司所得稅(附註(a))	207	(7,594)
中國大陸之土地增值稅(附註(b))	11,009	(2,132)
遞延(附註(c)及(d))	8,663	26,835
	<u>19,879</u>	<u>17,109</u>

附註：

- (a) 包括期內稅項撥備為港幣5,018,000元及撥回過往年度之超額撥備為港幣5,225,000元。
- (b) 土地增值稅撥備乃按有關中華人民共和國(「中國」)法例及規例所載之規定作出估計。土地增值稅乃按增值價值以遞增稅率之幅度作出撥備，當中有若干已作扣減。於本期間，大部份為於實際支付土地增值稅後就大連項目撥回之超額撥備。於上一期間，就大連項目作出土地增值稅撥備達港幣13,295,000元，及於二零零七年一月出售部份搜狐網絡大廈之土地增值稅超額撥回撥備為港幣11,163,000元有關。
- (c) 於本期間，附稅項抵免調整之投資物業其公允值虧損及正常營運所產生之遞延稅項分別為港幣15,231,000元及港幣5,216,000元。於上一期間，就於二零零八年一月一日起生效之中國所得稅統一稅率錄得港幣25,051,000元之稅項抵免調整。

(d) 期間有關中國附屬公司未分派盈利(未來股息)之預扣所得稅為港幣1,352,000元(二零零八年：港幣零元)之遞延稅項負債，已於中期簡明綜合收益表內扣除。

8. 本公司普通股權益持有人應佔期內(虧損)／溢利之每股(虧損)／盈利

(a) 每股基本(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利之計算乃根據期內本公司普通股權益持有人應佔虧損約港幣30,905,000元(二零零八年：溢利約港幣23,553,000元)及期內已發行普通股之加權平均數6,843,371,580股(二零零八年：6,842,947,449股)而計算。

(b) 每股攤薄(虧損)／盈利

由於期內尚未行使之購股權對每股基本虧損有反攤薄影響，故並無披露截至二零零九年三月三十一日止六個月之每股攤薄虧損。

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約港幣23,553,000元及普通股6,858,780,683股作計算，即期內已發行普通股之加權平均數6,842,947,449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。

9. 應收貿易賬款

於結算日，應收貿易賬款按到期日之賬齡分析如下：

	於二零零九年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
一個月內	6,208	6,557
一至二個月	—	—
二至三個月	—	—
三個月以上	54	61
	<u>6,262</u>	<u>6,618</u>

在正常情況下，本集團不會擅自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以盡量減低信貸風險。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。

應收貿易賬款指已售物業之代價及應收租金。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，平均信貸期為一個月。

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，應付貿易款根據發票日期之賬齡分析如下：

	於二零零九年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
三個月之內	708	5,781
三至十二個月	7,683	1,051
一年以上	1,409	8,755
	<u>9,800</u>	<u>15,587</u>

應付貿易賬款乃不計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允值相若。

比較數字

若干上一期數字已重列，以符合本期之呈列方式。主要重列之數字包括：於截至二零零八年三月三十一日止六個月之土地增值稅已計入在「直接經營開支」及「撥備」之超額撥備撥回分別為港幣13,295,000元及為港幣11,163,000元，已於中期簡明綜合收益表內重新分類為「稅項」，其淨額為港幣2,132,000元。

中期股息

董事並不建議派付截至二零零九年三月三十一日止六個月之中期股息(二零零八年三月三十一日：無)

概覽

截至二零零九年三月三十一日止六個月，本集團錄得毛利為港幣58,100,000元，較上一個財政年度相應期間港幣51,900,000元為高。然而，計入本集團之投資物業公允價值下降港幣60,900,000元後，本集團錄得權益持有人應佔虧損為港幣30,900,000元，而上一個財政年度相應期間則錄得溢利為港幣23,600,000元。

於回顧期內見證了史無前例之全球金融海嘯。期後，多個主要經濟體系正為負增長、失業率上升、低消費、股市波動、大型企業倒閉，以及資產及物業價值大幅減少而搏鬥，而該等問題引致二零零九年全球經濟衰退，情況甚至可能蔓延至二零一零年。在這全球嚴酷之環境下，作為全球第三大經濟體系的中國於二零零九年首季錄得經濟增長6.1%，為近乎十年內最低，並受出口不斷下跌所沖擊。為降低外圍環境之不利影響，中國藉於二零零八年十一月公佈一項前所未有之人民幣4.1萬億元之刺激經濟措施，以快速地專注於增加國內消費。

於經濟下調後，中國房地產市場於二零零八年最後一季(特別是若干主要城市)在價格及成交量均普遍下調。然而，於二零零九年初，情況已好轉，以及由於發展商以減價吸引買家，已察覺到物業市場之成交量出現持續反彈。由於本集團絕大部份資產均位於中國大陸，且於中國大陸經營業務，有關上升趨勢為本集團帶來利好徵兆。

雖然近期出現經濟提前復甦之鼓舞跡象，但仍有數項不可控制之因素阻撓中國達致其每年8%之經濟增長目標。面對該等不明朗因素及對大陸之房地產市場抱持審慎樂觀態度之同時，本集團早已採取行動精簡營運成本(包括薪金成本)以減低下調風險，維持靈活性及對市場變化作好準備。本集團將繼續以最佳及具成本效益之方式管理其現有資產組合以開闢資源，從而於本財政年度及往後盡量提高效益及股東價值。

雖則本集團之投資物業公允值下降，但其所有主要經營資產於回顧期內表現理想。兩項科技園物業，分別為深圳威新軟件科技園(威新科技園)及搜狐網絡大廈(搜狐大廈)於回顧期內擁有逾90%之出租率。兩項物業均已穩固地成為深圳及北京當地之地標設施。威新科技園為本集團之旗艦資產，並於回顧期內為本集團之經常性收入的主要來源。本集團正與深圳有關當局進行商討第三期地盤之未來發展計劃。

儘管環境甚具挑戰，本集團之上海松江區住宅項目第一期之建築工程於回顧期內進展理想，截至二零零九年三月三十一日，418個單位中，約35%或146個單位可供預售單位已預售。自二零零九年三月三十一日至本公佈刊發日期，該項目已進一步預售90個單位，令其總銷售量達236個單位。預計於二零零九年十二月建成及向買家交樓。現正進行有關項目第二期之設計及預建工程。瀋陽地盤之概念設計已於回顧期內展開。本集團預計約於二零一零年一月收回空置之地皮。

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。該項物業包括七幢中高層樓宇及約16,000平方米秀麗園林區(內附運動及娛樂設施)。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。威新科技園已達致充足之規模，且有利規模經濟效益以提高營運效率及提供無可比擬之服務水平。

於回顧期內，威新科技園繼續為其所有大小租戶提供優質之寫字樓及穩定可靠之物業管理服務，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。威新科技園繼續維持逾90%的高出租率，奠定威新科技園之競爭力已具有商業園市場領導者之地位。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租戶及訪客讚賞。

於回顧期內，本集團繼續與深圳有關當局協商威新科技園第三期發展用地(佔地面積254,000平方米，可供開發之總樓面面積逾400,000平方米)之未來方向。於本公佈刊發日期，本集團仍與有關當局協商，為影響威新科技園開發之有關事宜(包括第三期地盤建築期限屆滿之事宜)達成綜合解決方案，本集團仍會堅決承擔開發該地盤，就可接受之條款及條件達成共識後，為在該地盤發展一個位於深圳及珠江三角地區的世界級地標項目。期望可以按時達成友好協定，以便根據市場力量繼續進行分期開發該地盤。

搜狐網絡大廈(「搜狐大廈」)

搜狐大廈乃本集團與著名之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，位處北京海淀區中關村清華科技園內，為13層高之新型優質商業園設施。

該大廈為其所有租戶提供具有國際水平之物業管理服務，及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。於二零零七年一月出售該大廈若干樓層予搜狐後，易名為搜狐大廈，而合營公司現持有之餘下總樓面面積包括10,145平方米之寫字樓及4,786平方米之零售面積。於回顧期內，其出租率逾95%，數個著名租戶如Juniper Networks、Sun Microsystems及星巴克等已進駐該大廈，此外還包括自用業主搜狐，一家於中國享負盛名之世界級企業。

房地產發展

中國大陸之物業項目

上海松江山水四季城

本集團於二零零五年九月購得該71公頃之發展用地，並持有其中52.04%之控制性權益。該幅大面積用地可建總樓面面積約830,000平方米，並將分階段開發。該項目之發展計劃將視市場情況而定。一期之結構工程已於二零零八年底完成，總樓面面積約100,340平方米(不包括地庫面積)，當中包括418座排屋及半獨立洋房、一座會所，以及若干商業及零售商舖，而餘下工程則預期於本年年底之前竣工。

一期之首批單位已於二零零八年七月開始作市場推廣。儘管市場狀況嚴峻，截至二零零九年三月三十一日，418個單位中，約35%或146個單位已售出。自二零零九年三月三十一日至本公佈刊發日期，該項目已進一步預售90個單位，令其總銷售量達236個單位。由於物業位於幽靜之郊區，交通便捷且設計理念先進，本集團有信心該項目將繼續廣受歡迎。鑒於其規模及市場定位，該發展項目將可以提升本集團之形象，並加強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之大街—青年大街之商業開發用地(即金廊9-4地塊)。該幅用地之面積為15,630平方米，其可建總樓面面積達187,568平方米。該用地之成本為人民幣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。該地盤位於沈河區，可徒步至擬建之地鐵站。該地盤正待瀋陽市土地儲備交易中心重新安置其現有住戶，預期二零一零年一月三十一日或之前交付空置之地皮。本公司已展開該項目之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、零售及服務式公寓組成。預期該多層多塔式項目之建設工程將於二零一零年施工，並於二零一三年竣工。

本集團於取得該地塊前，利用該段時間審閱市場變化情況並作出必要調整，以確保此項投資帶來經調整風險後可接受之回報。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－瀋陽之長期增長潛力充滿信心。瀋陽將成為中央政府促進東北地區發展策略之受惠者，隨著瀋陽未來之經濟增長以及環境改變，其房地產業極具潛力。

香港之停車位

由於所有於香港興建之物業均已售罄，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

在建立可持續發展業務平台及創造股東價值之過程中，本集團一直小心謹慎，以確保在其有限之財務資源可於控制投資風險之同時獲最有效分配。基於目前全球金融海嘯及不明朗因素之影響，該投資理念被證明非常適合本集團。儘管現時內地經濟疲弱，本集團仍對房地產市場長遠前景充滿信心。因此，本集團將致力履行其現有項目組合，若出現令人滿意之策略及經濟理由時會選擇考慮新投資機會。

財務回顧

本集團截至二零零九年三月三十一日止六個月之股東應佔虧損為港幣30,900,000元，而截至二零零八年三月三十一日止六個月則錄得溢利港幣23,600,000元。按每股基準計算，本集團錄得虧損約港幣0.45仙。

編製截至二零零九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二零零八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。

於截至二零零九年三月三十一日止六個月之虧損主要來自投資物業之公允值虧損為港幣60,900,000元，部分卻被大連中山九號項目之土地增值稅撥回超額撥備為港幣11,000,000元所抵銷。

整體業績回顧

收入由截至二零零八年三月三十一日止六個月之港幣67,300,000元減少11.2%至截至二零零九年三月三十一日止六個月之港幣59,800,000元。收入減少主要由於中山九號項目之銷售收入減少，部分卻被威新科技園之租金及物業管理費收入增加所抵銷。

於本期內，已預售上海松江山水四季城項目之59個單位，自截至二零零八年九月三十日止上一財政年度則預售87個單位。然而，於回顧期內並無確認收入。根據會計準則，收入將於有關當局發出預售單位之樓宇入伙紙後，方會確認。在此之前，所收之全部付款已記入已收銷售按金。

截至二零零九年三月三十一日止六個月之經營虧損為港幣43,100,000元，相對截至二零零八年三月三十一日止六個月之經營溢利為港幣41,000,000元。本期間帶來之重大虧損主要是投資物業之公允值虧損為港幣60,900,000元所致。而上一期間之溢利主要來自出售非核心資產（一座別墅連同轉讓其於深圳高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8,500,000元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25,100,000元之收益，部分以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。

業務分部

物業發展

截至二零零九年三月三十一日止六個月，物業發展分部之收入下降為港幣4,800,000元，佔總收入之8.1%，而截至二零零八年三月三十一日止六個月之收入則為港幣26,600,000元，佔總收入之39.5%。在港幣4,800,000元之收入中，港幣2,900,000元乃包括來自銷售中山九號項目之住宅單位及物業管理費收入。

商業園

商業園分部所獲得之收入增長34.9%，由截至二零零八年三月三十一日止六個月之港幣40,700,000元上升至截至二零零九年三月三十一日止六個月之港幣54,900,000元，佔總收入之91.9%。收入增加乃由於最新落成之威新科技園二期之出租率逐步提升使其租金收入增加所致。

地區市場

香港

本集團之投資重點已轉移至內地多年，並無在香港展開新項目。來自香港之收入相對維持輕微，於截至二零零八年三月三十一日止六個月(佔總收入之0.9%)及截至二零零九年三月三十一日止六個月(佔總收入之1.1%)均為港幣600,000元。該收入乃來自自己完全售出之住宅物業元朗翠韻華庭之停車場租金收入。

中國大陸

截至二零零九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59,200,000元(佔總收入之98.9%)，而截至二零零八年三月三十一日止六個月之收入則為港幣66,700,000元(佔總收入之99.1%)。回顧期內之收入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54,900,000元)，以及來自於銷售中山九號項目之住宅單位及其物業管理費收入(港幣2,900,000元)。

資產

本集團於二零零九年三月三十一日之資產總值為港幣4,824,400,000元，較二零零八年九月三十日之港幣4,457,200,000元增加8.2%。

於二零零九年三月三十一日，於物業發展分部項下持有之資產達港幣3,469,400,000元(佔總資產之71.9%)，而於二零零八年九月三十日之資產則為港幣3,305,000,000元(佔總資產之74.1%)。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二零零八年九月三十日之港幣1,085,600,000元減少至二零零九年三月三十一日之港幣1,033,900,000元，反映投資物業威新科技園及搜狐大廈之公允值下降。

於二零零九年三月三十一日，在中國大陸持有之總資產達港幣4,507,400,000元，佔本集團之總資產93.4%。

股東資金

本集團之股東資金總額由二零零八年九月三十日之港幣1,795,100,000元減少2.4%至二零零九年三月三十一日之港幣1,752,200,000元，主要反映其投資物業之公允值虧損。按每股基準計算，本集團於二零零九年三月三十一日之綜合資產淨值減少至港幣25.6仙，而二零零八年九月三十日則為港幣26.2仙。於二零零九年三月三十一日，股東資金總額佔資產總額為港幣4,824,400,000元之36.3%。

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二零零八年九月三十日之港幣1,505,900,000元增加36.8%至二零零九年三月三十一日之港幣2,059,400,000元，而債務淨額(以銀行借款總額減現金及銀行存款計算)則由二零零八年九月三十日之港幣909,400,000元增加至二零零九年三月三十一日之港幣1,166,700,000元。債務淨額增加主要由於提取新貸款作為支付上海松江項目產生之開發成本。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)由二零零八年九月三十日之72.4%增至二零零九年三月三十一日之101.5%。本集團之現金及銀行結餘由二零零八年九月三十日之港幣596,400,000元增加49.7%至二零零九年三月三十一日之港幣892,700,000元。

短期及長期貸款

本集團於二零零九年三月三十一日及二零零八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：

	於二零零九年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
第一年內	1,047,880	195,502
第二年內	802,793	949,229
第三至第五年	208,743	361,134
須於五年內悉數償還	<u>2,059,416</u>	<u>1,505,865</u>

財務管理

外匯風險

於回顧期內，以美元記賬之貸款仍維持不變，而以人民幣記賬之貸款則有所增加。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。

本集團於二零零九年三月三十一日及二零零八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：

	於二零零九年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
港幣	498,687	138,274
人民幣	1,281,514	1,086,844
美元	279,215	280,747
	<u>2,059,416</u>	<u>1,505,865</u>

利率風險

本集團之借款用於開發項目，所承受之風險主要是利率波幅的變動對浮動利率貸款成本之影響。於二零零九年三月三十一日及二零零八年九月三十日，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，且毋須就未提取之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

於二零零九年三月三十一日，本集團之銀行借貸乃以賬面值港幣為136,900,000元(二零零八年九月三十日：港幣147,100,000元)之若干投資物業作為抵押。

或然負債

於二零零九年三月三十一日，本公司所作出之擔保合共為港幣186,100,000元(二零零八年九月三十日：港幣199,500,000元)，其中授予附屬公司之銀行貸款已動用港幣174,800,000元(二零零八年九月三十日：港幣188,100,000元)。

展望

目前普遍認為二零零九年將為最具挑戰性之一年，全球危機引致充斥着較大的困難及未知情況。與全球趨勢一致，中國大陸之經濟增長預期會放緩。然而，由於北京決定維持國內生產總值8%之增長率，並以加大消費及其他新政策給予支持，一般認為大陸經濟可較其他主要經濟體系更快更早恢復。由於中國內需保持強勁及經濟基礎穩健，本集團相信未來對全部房地產行業仍將存在強勁及持續需求。展望未來，本集團將審慎及盡責地迎接市場變化產生之潛在挑戰，並鞏固本身優勢以掌握可能獲得之適當機遇，以加強及擴展其業務平台。

僱員及薪酬政策

於二零零九年三月三十一日，本公司及其附屬公司共僱用約205名(二零零八年三月三十一日：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

於截至二零零九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。董事會於期內採納一份新書面職權範圍，當中載有審核委員會之權力及職責，其內容符合二零零九年一月一日生效之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」）內之守則條文及建議最佳常規之新修訂。上述審核委員會之職權範圍已刊登於本公司網站內。

審核委員會乃向董事會負責，而審核委員會之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。委員會亦獲提供其他資源可使其充分履行其職責。

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二零零九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所涵蓋之會計期間內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則，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。因此，本公司認為，此等條文足以滿足企業管治守則相關規定之相關目標。
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訂彼等之酬金方面扮演積極角色為恰當之舉。

上述偏離情況與本公司上一份年報內之企業管治報告所載之偏離情況相若。

遵守董事進行證券交易之標準守則

於期內，本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」，於二零零九年一月一日生效）作為其本身之本公司董事進行本公司證券交易守則。經特別諮詢後，本公司全體董事確認，彼等已於期內遵守於二零零九年一月一日前後應用之標準守則內所載之標準。標準守則亦應用於本公司其他特定之高級管理人員。

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*）、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，二零零九年五月五日