

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」)截至二零零九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

截至二零零九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	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元 (重列)	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
收入	30,656	35,533	90,412	102,840
銷售成本	(272)	(6,230)	(1,900)	(21,687)
毛利	30,384	29,303	88,512	81,153
直接經營開支	(27,865)	(18,626)	(68,724)	(49,110)
其他收入	6,206	5,296	20,540	17,439
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	—	—	—	8,492
行政開支	(6,455)	(6,838)	(20,257)	(20,543)
經營溢利／(虧損)	2,270	9,135	(40,853)	50,155
財務費用	(5,271)	(6,216)	(18,957)	(19,738)
除稅前(虧損)／溢利	(3,001)	2,919	(59,810)	30,417
稅項抵免／(開支)	1,761	(1,814)	21,640	15,295
期內(虧損)／溢利	(1,240)	1,105	(38,170)	45,712
以下人士應佔：				
本公司普通股權益持有人	(151)	1,011	(31,056)	24,564
少數股東權益	(1,089)	94	(7,114)	21,148
	(1,240)	1,105	(38,170)	45,712
本公司普通股權益持有人應佔				
每股(虧損)／盈利				
— 基本(港仙)	(0.002)	0.015	(0.454)	0.359
— 攤薄(港仙)	不適用	0.015	不適用	0.358

未經審核綜合資產負債表  
於二零零九年六月三十日

	於二零零九年 六月三十日 (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
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	3,363	4,063
投資物業	1,002,428	1,054,454
收購土地使用權之預付款項	443,300	419,749
可出售金融資產	14,787	14,787
遞延稅項資產	15,329	23,625
<b>非流動資產總額</b>	<b>1,479,207</b>	<b>1,516,678</b>
<b>流動資產</b>		
待出售物業	35,331	37,055
發展中物業	2,413,233	2,205,630
應收貿易賬款	5,846	6,618
預付款項、按金及其他應收賬款	55,607	23,316
應收直接控股公司款項	69,770	71,443
應收同系附屬公司款項	69	—
受限制現金	231	334
現金及現金等值項目	829,813	596,096
<b>流動資產總額</b>	<b>3,409,900</b>	<b>2,940,492</b>
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款	8,363	15,587
應計提賬項及其他應付賬款	820,017	369,791
付息銀行貸款	706,620	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	52	220,107
應付稅項	8,482	52,493
<b>流動負債總額</b>	<b>1,634,825</b>	<b>944,771</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,775,075</b>	<b>1,995,721</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>3,254,282</b>	<b>3,512,399</b>
<b>非流動負債</b>		
付息銀行貸款	1,033,993	1,310,363
遞延稅項負債	114,005	122,951
<b>非流動負債總額</b>	<b>1,147,998</b>	<b>1,433,314</b>
<b>資產淨值</b>	<b>2,106,284</b>	<b>2,079,085</b>

## 未經審核綜合資產負債表(續)

於二零零九年六月三十日

	於二零零九年 六月三十日 (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
<b>權益</b>		
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	1,091,812	1,110,781
	<u>1,776,149</u>	<u>1,795,118</u>
少數股東權益	330,135	283,967
	<u>2,106,284</u>	<u>2,079,085</u>

附註：

### 1 編製基準及會計政策

本綜合財務資料應與截至二零零八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二零零八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(虧損)/盈利

#### (a) 每股基本虧損/盈利

截至二零零九年六月三十日止三個月之每股基本虧損，乃根據本公司普通股權益持有人應佔虧損約港幣151,000元(二零零八年：溢利約港幣1,011,000元)及期內已發行普通股按加權平均數6,843,371,580股(二零零八年：6,843,371,580股)而計算。

截至二零零九年六月三十日止九個月之每股基本虧損，乃根據本公司普通股權益持有人應佔虧損約港幣31,056,000元(二零零八年：溢利約港幣24,564,000元)及期內已發行普通股按加權平均數6,843,371,580股(二零零八年：6,843,088,310股)而計算。

**(b) 每股攤薄虧損／盈利**

並無披露截至二零零九年六月三十日止三個月及九個月之每股攤薄虧損，乃因期內尚未行使之購股權對每股基本虧損具有反攤薄作用。

截至二零零八年六月三十日止三個月及九個月之每股攤薄盈利乃根據本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元以及期內已發行普通股按加權平均數分別為6,843,371,580股及6,843,088,310股而計算，乃等同適用於每股基本盈利之股數，而加上假設所有潛在購股權以零代價行使時發行之普通股按加權平均數之14,896,129股作計算。

**截至二零零九年六月三十日止三個月之業績回顧**

截至二零零九年六月三十日止三個月之收入為港幣30,700,000元，較上一財政年度同期之港幣35,500,000元為低，是由於大連已竣工項目之銷售收入減少，而部分則由深圳威新軟件科技園（「威新科技園」）產生之較高租金收入所抵銷。

本集團於期內錄得權益持有人應佔虧損為港幣200,000元，相對二零零八年同期之溢利則為港幣1,000,000元。虧損主要是本季度產生較高直接經營開支為港幣27,900,000元所致，而上一相應期間則為港幣18,600,000元。較高直接經營開支乃來自額外營業稅評估為港幣3,800,000元，而上一相應期間之直接經營開支卻被重大匯兌收益為港幣7,400,000元所抵銷。

**截至二零零九年六月三十日止九個月之業績回顧**

截至二零零九年六月三十日止九個月之收入為港幣90,400,000元，而上一財政年度同期則為港幣102,800,000元。收入下降主要是大連項目之銷售收入減少，而部分被威新科技園所提供較高租金收入所抵銷。

截至二零零九年六月三十日止九個月之直接經營開支為港幣68,700,000元，而上一財政年度同期則為港幣49,100,000元。此項增加主要是來自本財政年度錄得額外營業稅評估為港幣3,800,000元及錄得較低之匯兌收益為港幣1,300,000元所致，然而，其在上一相應期間則為港幣21,600,000元。

於回顧之九個月期間，本集團錄得本公司普通股權益持有人應佔虧損為港幣31,100,000元，而上一財政年度同期則錄得溢利為港幣24,600,000元。虧損主要乃因投資物業之公允值下降約港幣60,900,000元所致，而部分則由稅項抵免為港幣21,600,000元所抵銷。稅項抵免包括撥回有關企業所得稅及土地增值稅之超額撥備為港幣9,900,000元；投資物業之公允值虧損之遞延稅項影響為港幣15,200,000元，而部分則被日常業務之其他稅項交易所抵銷。於上一相應期間之溢利主要乃僅一次性出售非核心資產（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12,700,000元、撥回其他應付款項之撥備為港幣8,500,000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25,100,000元所提升，但部分卻被額外土地增值稅撥備為港幣13,800,000元所抵銷。按每股基準計算，本集團於回顧期間錄得每股虧損0.45港仙，而上一財政年度同期則為每股盈利0.36港仙。

本集團之資產總額由二零零八年九月三十日為港幣4,457,200,000元增加至於二零零九年六月三十日為港幣4,889,100,000元，主要是有關上海松江項目之資本化開發成本增加以及額外增多現金及現金等值項目所致。按每股基準計算，本集團之綜合資產淨值於二零零九年六月三十日為26.0港仙，而於二零零八年九月三十日則為26.2港仙。

### 上海松江山水四季城

於回顧期內，該住宅項目之第一期建築進度令人滿意，且於二零零九年六月三十日，可供預售之418個單位中，約多於65%或281個單位已售出。由二零零九年六月三十日起至本公佈刊發日期，該項目已進一步預售63個單位，令其總銷售量達344個單位。然而，該項目尚未確認任何收入。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，方可確認。在此之前，所收之全部款項已記入已收銷售按金。此階段之建築竣工及隨後向業主交接預售單位預計於二零零九年十二月前進行。該項目第二期之設計及前期建築工作正在進行中。

## 中國遼寧省瀋陽市之發展地盤

於回顧期內，重新安置該地盤現有居民之程序仍在進行中。本集團預期於二零一零年一月前可交收該空置地盤。本集團擬興建一個由辦公室、零售及服務式住宅組成之商業發展項目，惟需待獲得有關之審批。

## 對全資附屬公司為數人民幣50,000,000元之指控及索償

於二零零九年五月十三日刊發之公佈所詳述，華潤置地(北京)股份有限公司(「華潤置地」)已於二零零九年四月十六日向本集團之全資附屬公司北京港旅房地產開發有限公司(「港旅」)提出訴狀，指控其未履行華潤置地與港旅於二零零六年十二月十五日所訂立土地開發建設補償協議下之若干責任。

本集團之中國法律顧問已向相關部門遞交所需文件及證據，並採取必要行動為港旅就上述訴狀進行辯護。中國法律顧問認為，華潤置地之指控及索償並無事實或法律依據。於本公佈刊發日期，法院尚未確定聆訊日期。

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，二零零九年八月四日

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。