

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：535)

截至二零零九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」)截至二零零九年九月三十日止年度之經審核綜合業績連同上一年之比較數字。

綜合收益表

截至二零零九年九月三十日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收入	3	124,796	123,560
銷售成本		(1,990)	(21,102)
毛利		122,806	102,458
直接經營開支		(99,359)	(63,848)
其他收入	3	25,590	21,483
投資物業之公允值變動		(14,826)	(31,153)
出售可供出售金融資產之收益		1,412	—
出售物業、廠房及設備之收益		—	12,724
物業、廠房及設備之減值		—	(1,242)
撥回撥備，淨額		—	14,822
行政開支		(25,894)	(26,643)
財務費用	4	(24,442)	(24,151)
除稅前(虧損)／溢利	5	(14,713)	4,450
稅項	6	11,743	19,446
本年度(虧損)／溢利		(2,970)	23,896
以下人士應佔：			
母公司普通股權益持有人		3,169	8,301
少數股東權益		(6,139)	15,595
		(2,970)	23,896
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	7		
— 基本(港仙)		0.05	0.12
— 攤薄(港仙)		0.05	0.12

* 僅供識別

綜合資產負債表
於二零零九年九月三十日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,115	4,063
投資物業		1,047,561	1,054,454
收購土地使用權之預付款項		442,142	419,749
預付款項、按金及其他應收賬項		1,855	1,888
可供出售金融資產		8,822	14,787
遞延稅項資產		15,278	23,625
非流動資產總額		1,518,773	1,518,566
流動資產			
待出售物業		35,173	37,055
發展中物業		2,550,357	2,205,630
應收貿易賬款	8	4,775	6,618
預付款項、按金及其他應收賬款		80,681	21,428
應收直接控股公司之款項		66,213	71,443
受限制現金		45,574	334
現金及現金等值項目		812,316	596,096
流動資產總額		3,595,089	2,938,604
流動負債			
應付貿易賬款	9	7,947	15,587
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		1,267,403	369,791
附息銀行貸款		478,532	195,502
應付直接控股公司之款項		91,291	91,291
應付同系附屬公司之款項		54	220,107
應付稅項		2,463	52,493
流動負債總額		1,847,690	944,771
流動資產淨值		1,747,399	1,993,833
總資產減流動負債		3,266,172	3,512,399
非流動負債			
附息銀行貸款		1,026,593	1,310,363
遞延稅項負債		122,253	122,951
非流動負債總額		1,148,846	1,433,314
資產淨值		2,117,326	2,079,085
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	684,337
儲備		1,118,953	1,110,781
		1,803,290	1,795,118
少數股東權益		314,036	283,967
權益總額		2,117,326	2,079,085

附註：

1. 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「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。

1.1 新頒佈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香港財務報告準則新增詮釋及修訂。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修 訂－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

採納該等新增詮釋及修訂對該等財務報表並無重大財務影響，且對該等財務報表所應用之會計政策並無重大變動。

1.2 已頒佈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佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告 準則」及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務 報表」之修訂－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1號（經修訂）	香港財務報告準則第1號之修訂「首次採納香港 財務報告準則」 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」之 修訂－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 ²
香港財務報告準則第7號（修訂本）	香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修 訂－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 ²
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」之修訂－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)	香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」之修訂－合資格對沖項目 ²
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)	香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋9「重估嵌入式衍生工具」及香港會計準則39「金融工具：確認及計量」－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 ²
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 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ^{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 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零零九年六月三十日或之後結束的年度期間生效

⁴ 於二零零九年七月一日或之後收到之自客戶轉讓資產生效

⁵ 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或之後開始的年度期間生效

* 香港財務報告準則之改進包括香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號、香港會計準則第41號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號之修訂。

本集團正在評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今已推斷出採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)可能導致新訂及經修訂披露，而採納香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第23號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策變動，該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

2. 分部資料

本集團分部資料按本集團主要業務分類基準(即物業發展及商業園)呈列。由於本集團逾90%之收入是來自中國大陸客戶，故並無呈列地區分部資料。與之相似，本集團逾90%之資產亦位於中國大陸。

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不同風險及回報。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：

截至二零零九年九月三十日止年度

	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	7,417	117,379	—	124,796
業績				
分部業績	(56,879)	91,342	(26,920)	7,543
投資物業之公允值變動	—	(14,826)	—	(14,826)
出售可供出售金融資產之收益	—	—	1,412	1,412
	(56,879)	76,516	(25,508)	(5,871)
利息收入				15,600
財務費用				(24,442)
除稅前虧損				(14,713)
稅項抵免				11,743
本年度虧損				(2,970)

於二零零九年九月三十日

	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
資產				
分部資產	3,651,743	1,105,727	10,600	4,768,070
未分配資產	—	—	—	345,792
總資產				5,113,862
負債				
分部負債	1,223,455	46,196	5,699	1,275,350
未分配負債	—	—	—	1,721,186
總負債				2,996,536

截至二零零九年九月三十日止年度

	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
其他分部資料				
資本開支	666	314	15	995
折舊	1,100	329	196	1,625
攤銷	16,053	—	—	16,053
投資物業之公允值變動	—	14,826	—	14,826
出售可供出售金融資產之收益	—	—	(1,412)	(1,412)

截至二零零八年九月三十日止年度

	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	38,094	85,466	—	123,560
業績				
分部業績	(4,648)	59,272	(20,628)	33,996
投資物業之公允值變動	—	(31,153)	—	(31,153)
出售物業、廠房及設備之收益	—	—	12,724	12,724
物業、廠房及設備之減值	—	(1,242)	—	(1,242)
	(4,648)	26,877	(7,904)	14,325
利息收入				14,276
財務費用				(24,151)
除稅前溢利				4,450
稅項抵免				19,446
本年度溢利				23,896

於二零零八年九月三十日

	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
資產				
分部資產	3,304,982	1,085,601	16,460	4,407,043
未分配資產	—	—	—	50,127
總資產				4,457,170
負債				
分部負債	326,991	48,921	9,466	385,378
未分配負債	—	—	—	1,992,707
總負債				2,378,085

截至二零零八年九月三十日止年度

其他分部資料	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
資本開支	1,070	1,661	33	2,764
折舊	1,179	306	241	1,726
攤銷	15,490	—	15	15,505
投資物業之公允值變動	—	31,153	—	31,153
物業、廠房及設備之減值	—	1,242	—	1,242
出售可供出售金融資產之收益	—	—	(12,724)	(12,724)
其他應收賬款之減值撥備	74	—	—	74

3. 收入及其他收入

收入亦為本集團之營業額，指年內來自出售物業之銷售收入、與來自投資物業之已收及應收之租金收入總額及其物業管理費之收入。

已確認收入及其他收入之分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收入		
出售物業	3,697	34,706
租金收入總額	88,737	68,772
物業管理費收入	32,362	20,082
	<u>124,796</u>	<u>123,560</u>
其他收入		
利息收入	15,600	14,276
公用業務使用費收入	5,774	4,043
其他	4,216	3,164
	<u>25,590</u>	<u>21,483</u>

4. 財務費用

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於五年內全部應償還之銀行貸款利息	92,010	95,472
其他財務費用	1,146	1,623
	<u>93,156</u>	<u>97,095</u>
產生之貸款成本總額		
	<u>93,156</u>	<u>97,095</u>
減：撥作發展中物業之資本化利息	(68,714)	(72,944)
	<u>24,442</u>	<u>24,151</u>

5. 除稅前(虧損)／溢利

本集團除稅前(虧損)／溢利經扣除／(計入)以下各項：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
折舊	1,912	1,954
減：撥作發展中物業之資本化數額	(287)	(228)
	<u>1,625</u>	<u>1,726</u>
租金收入總額	(88,737)	(68,772)
減：開支(附註(a))	18,639	16,719
	<u>(70,098)</u>	<u>(52,053)</u>
投資物業之公允值變動	14,826	31,153
出售可供出售金融資產之收益	(1,412)	—
出售物業、廠房及設備之收益	—	(12,724)
物業、廠房及設備之減值	—	1,242
土地使用權之攤銷(附註(b))	16,053	15,505
土地及樓宇之最低經營租賃之付款	3,874	3,571
僱員福利之開支(附註(c)) (包括董事酬金)		
工資及薪酬	26,873	26,192
以股本支付之購股權開支	1,739	2,862
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14,000元))	735	631
	<u>29,347</u>	<u>29,685</u>
核數師酬金	1,516	1,813
外匯收益，淨額	60	(21,450)

附註：

(a) 年內開支已計入於綜合收益表之「直接經營開支」。

(b) 有關發展中之物業(二零零八年：港幣15,490,000元)於年內並無產生任何收入。

(c) 此結餘已包括為港幣18,689,000元(二零零八年：港幣11,087,000元)於直接經營開支及為港幣10,658,000元(二零零八年：港幣18,598,000元)於行政開支內分別扣除。

6. 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(二零零八年：無)。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。

於本年度，大部份稅項抵免乃於年內結算後其撥回土地增值稅（「土地增值稅」）之超額撥備為港幣12,101,000元。土地增值稅撥備是按有關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額以遞增稅率之幅度作出撥備，當中有若干費用已作扣減。於上一年度，土地增值稅為港幣6,337,000元是由於本集團物業之一個地盤所作出土地增值稅撥備為港幣17,500,000元及扣除另一地盤之撥回土地增值稅之撥備淨額為港幣11,163,000元。

截至二零零九年九月三十日止年度，遞延稅項主要包括來自投資物業公允值虧損之遞延稅項為港幣3,706,000元（二零零八年：港幣7,788,000元）及來自日常營運之遞延稅項為港幣1,467,000元（二零零八年：港幣7,833,000元）。於上年度，就於二零零九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元之遞延稅項抵免調整淨額。

於結算日，在遞延稅項負債內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2,668,000元（二零零八年：港幣零元），已作撥備。

以計入／（扣除）於綜合收益表之稅項：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
即期－香港	—	—
即期－中國大陸	—	—
年內扣除	(6,528)	(14,814)
過往年度超額／（不足）撥備	6,599	(75)
中國大陸土地增值稅	12,101	(6,337)
遞延	(429)	40,672
	11,743	19,446

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：

	二零零九年 港幣千元	%	二零零八年 港幣千元	%
除稅前（虧損）／溢利	(14,713)		4,450	
以香港利得稅稅率16.5%計算	(2,428)	(16.5)	734	16.5
中國大陸地方當局或 特定省份不同稅率之影響	647	4.4	2,250	50.6
稅率變更對年初遞延稅項之影響	—	—	(25,051)	(562.9)
毋須課稅之收入	(6,860)	(46.6)	(49,290)	(1,107.8)
不可扣稅之支出	16,558	112.5	42,411	953.1
動用過往未確認之稅項虧損	(6,638)	(45.1)	(46)	(1.0)
未有確認遞延所得稅資產之稅項虧損	3,010	20.5	3,134	70.4
中國大陸之土地增值稅	(12,101)	(82.3)	6,337	142.4
其他	(3,931)	(26.7)	75	1.7
按實際稅率以扣除之稅項抵免	(11,743)	(79.8)	(19,446)	(437.0)

7. 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為港幣3,169,000元(二零零八年：港幣8,301,000元)及於年內已發行普通股之加權平均數6,843,371,580股(二零零八年：6,843,159,514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於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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<u>盈利</u>		
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>3,169</u>	<u>8,301</u>
<u>股數</u>		
	二零零九年	二零零八年
<u>股份</u>		
於年內已發行之普通股加權平均數	6,843,371,580	6,843,159,514
用以計算每股基本盈利		
攤薄影響－普通股加權平均數		
購股權	<u>39,749,633</u>	<u>13,478,253</u>
	<u>6,883,121,213</u>	<u>6,856,637,767</u>

8. 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。已售物業之代價是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出定期檢討。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。應收貿易賬款為非附息及無抵押之款項。

(a) 於結算日，應收貿易賬款按到期日經扣除撥備之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一個月內	4,723	6,557
一至二個月	—	—
二至三個月	—	—
三個月以上	52	61
	<u>4,775</u>	<u>6,618</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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
並無逾期或減值	—	—
逾期少於一個月	4,723	6,557
逾期二至三個月	—	—
逾期三個月以上	52	61
	<u>4,775</u>	<u>6,618</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，加上有關結餘仍被視為可悉數收回，故無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信貸增級工具。

應收貿易賬款之賬面值與其公允值相若。

9. 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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
三個月之內	784	5,781
三至十二個月	575	1,051
一年以上	6,588	8,755
	<u>7,947</u>	<u>15,587</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允值相若。

10. 比較數字

若干上年度數字已重列，以符合本年度之呈列方式。

財務回顧

截至二零零九年九月三十日止年度之業績

本集團截至二零零九年九月三十日止年度錄得之股東應佔溢利為港幣3,200,000元，而截至二零零八年九月三十日止年度之股東應佔溢利為港幣8,300,000元。按每股基準計算，本集團錄得盈利港幣0.05仙。

編製截至二零零九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二零零八年九月三十日止上一財政年度之財務報表所採用者相同。

截至二零零九年九月三十日止年度之溢利包含撥回若干發展項目土地增值稅之超額撥備之港幣12,100,000元及出售非上市權益投資收益之港幣1,400,000元，該等款項被投資物業公允值減少之港幣14,800,000元所抵銷。

整體業績回顧

截至二零零九年九月三十日止年度之收入由截至二零零八年九月三十日止年度之港幣123,600,000元輕微增加至港幣124,800,000元。收入上升反映出由於深圳威新軟件科技園（「威新科技園」）出租率上升使租金收入上漲56%所致，部分卻被大連中山九號項目銷售收入減少所抵銷。因此，截至二零零九年九月三十日止年度之毛利（收入減銷售成本）由截至二零零八年九月三十日止年度之港幣102,500,000元上升近20%至港幣122,800,000元。

於本回顧年度，直接經營開支由上一財政年度之港幣63,800,000元上升至港幣99,400,000元，主要是由於上海山水四季城項目之預售活動產生之銷售及市場推廣開支以及由於威新科技園出租率上升使其物業管理費增加所致，與此同時，上一相應年度直接經營開支卻被外匯收益淨額約港幣21,500,000元所抵銷。上海山水四季城項目於二零零九年九月三十日所收取的預售總額港幣995,200,000元，尚未能當作確認收入處理。

若干其他主要事項亦對本集團於本回顧年度之股東應佔溢利較上一財政年度產生影響。上一相應年度之溢利包括出售非核心資產（一座別墅連同轉讓其於深圳高爾夫球會會藉之擁有權）之一次性收益港幣12,700,000元及撥回超額應計提費用以及過時之其他應付款項港幣14,800,000元而提升，該等款項被投資物業之公允值減少為港幣31,200,000元所抵銷。於本回顧年度，整體投資物業之公允值減少為港幣14,800,000元，撥回若干發展項目土地增值稅之超額撥備為港幣12,100,000元及出售非上市權益投資之收益為港幣1,400,000元。

因此，於本回顧年度，本集團股東應佔溢利由截至二零零八年九月三十日止上一年度之港幣8,300,000元下降至港幣3,200,000元。

末期股息

董事會建議不派付截至二零零九年九月三十日止年度之末期股息(截至二零零八年九月三十日止年度：無)。

業務分部

物業發展

截至二零零九年九月三十日止年度，物業發展分部收入下降至港幣7,400,000元，佔總收入之6%，而截至二零零八年九月三十日止年度，物業發展分部收入則為港幣38,100,000元，佔總收入之31%。在收入港幣7,400,000元中，港幣3,300,000元是來自銷售大連中山九號一個住宅單位及其物業管理費收入，而另外港幣2,800,000元則為北京蝶翠華庭之貢獻。

除截至二零零八年九月三十日止上一財政年度預售之87個單位外，於本回顧年度內，上海山水四季城項目再預售多269個單位，但於本回顧年度尚未能當作確認收入處理。根據會計準則，須待有關當局發出樓宇入伙紙後方可確認為收入。故該階段之前所收取買家之全部款項均入賬列作預售之預收款項。

商業園

於本回顧年度內，商業園分部所產生之收入由截至二零零八年九月三十日止年度之港幣85,500,000元增加37%至截至二零零九年九月三十日止年度之港幣117,400,000元，佔總收入之94%。該等收入增加乃由於威新科技園持續性享有幾乎全部租出使其租金收入上升所致。

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，而香港並無任何新項目。截至二零零九年九月三十日止年度，來自香港之收入仍維持於低水平之港幣1,300,000元(佔總收入之1%)，而截至二零零八年九月三十日止年度之收入則為港幣1,200,000元(佔總收入之1%)。該收入僅來自於香港已售罄之住宅發展項目元朗翠韻華庭之停車場租金收入。

中國大陸

截至二零零九年九月三十日止年度，來自中國大陸業務之收入達至港幣123,500,000元（佔總收入之99%），而截至二零零八年九月三十日止年度之收入則為港幣122,400,000元（佔總收入之99%）。於本回顧年度內之收入主要包括來自威新科技園及北京搜狐網絡大廈（「搜狐大廈」）之租金收入及其物業管理費收入（港幣117,400,000元）以及銷售大連中山九號一個住宅單位及其物業管理費收入（港幣3,300,000元）。

資產

本集團之資產總值由二零零八年九月三十日之港幣4,457,200,000元增加15%至二零零九年九月三十日為港幣5,113,900,000元。

於二零零九年九月三十日，於物業發展分部項下持有之資產達港幣3,651,700,000元（佔總資產之71%），而於二零零八年九月三十日為港幣3,305,000,000元（佔總資產之74%）。增加之金額反映上海山水四季城項目有關之資本化開發成本之增加。

於二零零九年九月三十日，商業園分部項下持有之資產保持相對穩定於港幣1,105,700,000元，而二零零八年九月三十日為港幣1,085,600,000元，反映出現金及現金等值項目增加，部分卻被投資物業公允值之虧損所抵銷。

於二零零九年九月三十日，在中國大陸持有之總資產達港幣4,761,600,000元，佔本集團總資產之93%。

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元輕微增至二零零九年九月三十日之港幣1,803,300,000元。按每股基準計算，本集團於二零零九年九月三十日之綜合資產淨值為港幣26.4仙，相若於二零零八年九月三十日之港幣26.2仙。於二零零九年九月三十日，股東資金總額佔資產總額為港幣5,113,900,000元之35%。

財務資源、流動資金及資本架構

流動資金及資本架構

於二零零九年九月三十日，本集團之借貸總額保持穩定於港幣1,505,100,000元，而二零零八年九月三十日為港幣1,505,900,000元。然而，債務淨額（按銀行借貸總額減現金及銀行存款計量）由二零零八年九月三十日之港幣909,400,000元降至二零零九年九月三十日之港幣647,200,000元。於本回顧年度，新增香港銀行貸款為港幣360,000,000元對多個項目提供資

金，同時將預售上海松江項目之所得款項用於償還若干銀行貸款。於二零零九年九月三十日，隨著借貸保持穩定，本集團之資產負債比率(定義為借貸總額除以權益總額，包括少數股東權益)保持不變，為71%，而二零零八年九月三十日為72%。本集團之現金及銀行結存由二零零八年九月三十日之港幣596,400,000元增至二零零九年九月三十日之港幣857,900,000元。

短期及長期貸款

本集團於二零零九年九月三十日及二零零八年九月三十日之未償還銀行貸款還款期情況概述如下：

	於	
	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 九月三十日 港幣千元
年內	478,532	195,502
第二年內	833,442	949,229
第三至第五年(包括首尾兩年)	193,151	361,134
	<u>1,505,125</u>	<u>1,505,865</u>
須於五年內悉數償還	<u>1,505,125</u>	<u>1,505,865</u>

財務管理

外匯風險

於本回顧年度內，以美元記賬之借貸仍維持不變，而以港幣記賬之借貸有所增加但人民幣記賬之貸款卻有所減少。大部份貸款與人民幣記賬資產配合。外匯風險僅屬輕微，故未考慮進行對沖。

本集團於二零零九年九月三十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 九月三十日 港幣千元	二零零八年 九月三十日 港幣千元
港幣	499,102	138,274
人民幣	724,507	1,086,844
美元	281,516	280,747
	<hr/>	<hr/>
總額	<u>1,505,125</u>	<u>1,505,865</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。於二零零九年九月三十日，本集團全部貸款均以浮動利率計息。利率風險被視為可接受，故毋須進行對沖。本集團將持續監控對沖之適當性及成本效益且固定與浮動利率貸款組合之必要性。

資產抵押

於二零零九年九月三十日，本集團之銀行貸款乃以總賬面值為港幣143,700,000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

於二零零九年九月三十日，本公司就授予附屬公司之銀行貸款作出合共為港幣183,200,000元(二零零八年九月三十日：港幣199,500,000元)之擔保，而獲授之銀行信貸已動用其中為港幣171,800,000元(二零零八年九月三十日：港幣188,100,000元)。

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，該項目視為目前一項重要資產。威新科技園已達致自成一統之規模，且有利規模經濟效益以提高營運效率及提供無可匹敵之服務水平。

威新科技園為其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95%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以及訪客讚賞。

於本回顧年度內，本集團繼續與深圳有關政府機構協商威新科技園第三期發展土地(佔地面積約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。期望可按時達成友好協定。

搜狐網絡大廈 (「搜狐大廈」)

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。物業位處於北京海淀區中關村清華科技園內，為一幢13層高之優質現代化高科技商業園設施。

此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，其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若干樓層予搜狐後，此大廈已易名為搜狐大廈，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企業。

房地產發展

中國大陸之物業項目

上海山水四季城

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。第一期總樓面面積將約為100,600平方米之建設工程，包括418幢排屋及半獨立屋、一座會所以及一些商業及零售商舖，大部份已於本回顧年度內竣工。本集團已向相關當局辦理申請有關入伙紙之程序，而有關當局正在處理當中。當發出相關批文後，預售房屋單位將可供予買方使用。預計將由二零零九年十二月開始交收樓宇單位。

儘管市況充滿挑戰，但於二零零九年十一月六日（於二零零八年七月開始項目第一期之市場推廣後約十五個月），於418個單位中已預售90%或377個單位。惟是項收入僅能於下一財政年度取得入伙紙後才可確認。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（即金廊9-4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拆遷戶，須於二零一零年一月三十一日截止日期前交付空置地皮。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主要受惠者，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

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，以確保在其有限的財務資源可於控制投資風險之同時獲最有效分配。本集團對大陸房地產市場長遠前景充滿信心。因此，於本回顧年度內，本集團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性地考慮新投資機會。

展望

二零零九年着實為具有挑戰性之一年，全球危機引致充斥著較大困難及未知情況。由於中央政府及時實施有效之貨幣及信貸供應政策，促使其國內生產總值增長率超越二零零九年8%之目標。儘管已出現鼓舞人心之跡象，但鑑於需求依然疲弱，專家提醒任何過早撤出經濟刺激方案均可能危害到暫時復蘇之持續性。

由於經濟下滑，特別是面對發達國家出現負增長、高失業率及低消費需求情況下，中國作為市場領導者之地位得以提升。隨著最困難時期已過去及預計復蘇將會持續，過往依賴出口需求之中國如何擴大國內需求，以穩定其增長將成為焦點。基於中國持續穩定之經濟基礎，本集團相信未來年度所有房地產行業需求將持續走強。隨著不斷發展，本集團將審慎管理市場轉換帶來之潛在挑戰，並將把握適當機遇強化及擴大其業務平台。

僱員及薪酬政策

於二零零九年九月三十日，本公司及其附屬公司共僱用202(二零零八年：212)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

董事會審核委員會於二零零一年八月成立，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。年內，董事會已採納一份新訂書面職權範圍，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」，於二零零九年一月一日生效)之守則條文及建議最佳常規之新增修訂。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以及本公司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二零零九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。本公司在二零零八／零九年年報所

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說明列載並論述如下：

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

於年內，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，並於二零零九年四月一日修訂）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，彼等已於年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。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零一零年一月十四日（星期四）至二零一零年一月十八日（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，最遲須於二零一零年一月十三日（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、許遵傑先生、謝光雄先生、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，二零零九年十一月六日