

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，並明確表示概不會就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)

截至二零零九年十二月三十一日止三個月之季度業績

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」)截至二零零九年十二月三十一日止三個月之第一季度未經審核綜合業績及比較數字：

* 僅供識別

未經審核綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止三個月

	截至十二月三十一日止三個月	
	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
收入	1,142,324	31,295
銷售成本	(979,916)	(1,447)
毛利	162,408	29,848
直接經營開支	(22,249)	(22,096)
其他收入	7,048	8,873
撥回撥備	69,599	—
行政開支	(5,265)	(6,692)
財務費用	(7,020)	(8,107)
除稅前溢利	204,521	1,826
稅項	(81,234)	(765)
期內溢利	<u>123,287</u>	<u>1,061</u>
以下人士應佔：		
母公司普通股權益持有人	95,542	2,635
非控股股東權益	27,745	(1,574)
	<u>123,287</u>	<u>1,061</u>
母公司普通股權益持有人 應佔每股盈利		
— 基本 (港仙)	1.40	0.04
— 攤薄 (港仙)	<u>1.40</u>	<u>不適用</u>

未經審核綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止三個月

	截至十二月三十一止三個月	
	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
期內溢利	<u>123,287</u>	<u>1,061</u>
期內其他全面虧損		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(459)</u>	<u>(34,048)</u>
期內其他全面虧損，已扣除稅項	<u>(459)</u>	<u>(34,048)</u>
期內全面收入／(虧損)總額	<u>122,828</u>	<u>(32,987)</u>
以下人士應佔全面收入／(虧損)總額：		
母公司普通股權益持有人	<u>95,042</u>	<u>(27,083)</u>
非控股股東權益	<u>27,786</u>	<u>(5,904)</u>
	<u>122,828</u>	<u>(32,987)</u>

未經審核綜合財務狀況表
於二零零九年十二月三十一日

	於 二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於 二零零九年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,474	3,115
投資物業	1,047,291	1,047,561
收購土地使用權之預付款項	441,755	442,142
預付款項、按金及其他應收賬款	1,843	1,855
可供出售金融資產	8,822	8,822
遞延稅項資產	–	15,278
非流動資產總額	1,502,185	1,518,773
流動資產		
待出售物業	95,995	35,173
發展中物業	1,583,086	2,550,357
應收貿易賬款	106,609	4,775
預付款項、按金及其他應收賬款	93,902	80,681
應收直接控股公司款項	64,896	66,213
受限制現金	2,095	45,574
現金及現金等值項目	847,158	812,316
流動資產總額	2,793,741	3,595,089
流動負債		
應付貿易賬款	7,540	7,947
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	298,133	1,267,403
附息銀行貸款	974,524	478,532
應付直接控股公司款項	91,291	91,291
應付同系附屬公司款項	269	54
應付稅項	45,932	2,463
流動負債總額	1,417,689	1,847,690
流動資產淨值	1,376,052	1,747,399
總資產減流動負債	2,878,237	3,266,172
非流動負債		
附息銀行貸款	510,224	1,026,593
遞延稅項負債	127,698	122,253
非流動負債總額	637,922	1,148,846
資產淨值	2,240,315	2,117,326

未經審核綜合財務狀況表(續)

於二零零九年十二月三十一日

	於 二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
權益		
母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	1,214,156	1,118,953
	<hr/>	<hr/>
	1,898,493	1,803,290
非控股股東權益	341,822	314,036
	<hr/>	<hr/>
權益總額	2,240,315	2,117,326
	<hr/> <hr/>	<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二零零九年九月三十日止年度之財務報表一併閱讀。

編製本綜合財務資料所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零九年九月三十日止年度之財務報表所採用者一致。於本期間，本集團已採用所有財政期間開始於二零零九年十月一日已生效的新訂及經修訂香港財務報告準則，該準則包括香港會計師公會頒佈之所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

2. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

(a) 每股基本盈利

於截至二零零九年十二月三十一日止三個月期間內，每股基本盈利之計算乃根據母公司普通股權益持有人應佔溢利為港幣95,542,000元(二零零八年：港幣2,635,000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)作計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據期內母公司普通股權益持有人應佔溢利為港幣95,542,000元計算。用作此項計算之普通股加權平均數為6,844,855,278股乃按於期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以零代價所發行之普通股加權平均數為1,483,698股。

於截至二零零八年十二月三十一日止三個月期間內之每股攤薄盈利並無呈報，因本公司尚未行使之認股權之行使價高於股份於該期間之平均市價。

截至二零零九年十二月三十一日止三個月之業績回顧

截至二零零九年十二月三十一日止三個月之收入達港幣1,142,300,000元，而二零零八年同期則為港幣31,300,000元。該大幅增長主要是上海山水四季城項目一期之住宅單位於二零零九年十二月底取得入伙紙後，其出售之收入才可確認所致，及由於深圳威新軟件科技園享有較高出租率而使其租金收入有所增加。本集團亦就企業所得稅及土地增值稅作出相應撥備。

於結算日後，本集團根據於二零零六年十二月十五日所訂立之土地開發建設補償協議出售其北京發展地盤權益已收取約港幣69,600,000元，相當於全部應收土地出讓金退款（「應收退款」）約80%。於截至二零零七年九月三十日止財政年度，鑒於不明朗之情況下，董事就應收退款悉數作出撥備。該交易之詳情已於日期為二零零六年十一月二十九日之本公司公佈內披露。根據有關會計準則，此款項為港幣69,600,000元之所收回部分應收退款，於回顧期內為期後調整之事項作出回撥此撥備。

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止三個月錄得母公司普通股權益持有人應佔溢利為港幣95,500,000元，而二零零八年同期則為港幣2,600,000元。於回顧期內之每股盈利為1.4港仙。

本集團之資產總額於二零零九年十二月三十一日為港幣4,295,900,000元。發展中物業與預收款項、應計提賬項及其他應付賬款之下降乃反映就以上海山水四季城項目之收入確認所致。按每股基準計算，本集團之綜合資產淨值由二零零九年九月三十日之26.4港仙增長至二零零九年十二月三十一日之27.8港仙。

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，二零一零年二月九日

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、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。