

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)

**截至二零一零年三月三十一日止六個月之
未經審核中期業績公佈**

二零零九年／二零一零年中期業績(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」)截至二零一零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

截至二零一零年三月三十一日止六個月

	附註	截至三月三十一日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
收入	3	1,222,025	59,756
銷售成本		(985,709)	(1,628)
毛利		236,316	58,128
直接經營開支		(44,779)	(40,859)
其他收入	3	12,182	14,334
投資物業之公允值變動		—	(60,924)
撥回撥備	4	69,599	—
行政開支		(11,782)	(13,802)
財務費用	5	(19,995)	(13,686)
除稅前溢利／(虧損)	6	241,541	(56,809)
稅項(支出)／抵免	7	(89,904)	19,879
期內溢利／(虧損)		151,637	(36,930)
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
母公司普通股權益持有人		113,562	(30,905)
非控股股東權益		38,075	(6,025)
		151,637	(36,930)
母公司普通股權益持有人應佔 每股盈利／(虧損)：			
— 基本(港仙)	8	1.66	(0.45)
— 攤薄(港仙)	8	1.66	不適用

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止六個月

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
期內溢利／(虧損)	<u>151,637</u>	<u>(36,930)</u>
期內其他全面虧損		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(13,946)</u>	<u>(15,073)</u>
期內其他全面虧損，已扣除稅項	<u>(13,946)</u>	<u>(15,073)</u>
期內全面收入／(虧損) 總額	<u><u>137,691</u></u>	<u><u>(52,003)</u></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>101,507</u>	<u>(43,882)</u>
非控股股東權益	<u>36,184</u>	<u>(8,121)</u>
	<u><u>137,691</u></u>	<u><u>(52,003)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

		於二零一零年 三月三十一日 (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
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,159	3,115
投資物業		1,040,517	1,047,561
收購土地使用權之預付款項		438,898	442,142
預付款項、按金及其他應收賬款		1,821	1,855
可出售金融資產		8,822	8,822
遞延稅項資產		—	15,278
非流動資產總額		1,492,217	1,518,773
流動資產			
待出售物業		73,010	35,173
發展中物業		1,633,303	2,550,357
應收貿易賬款	9	39,066	4,775
預付款項、按金及其他應收賬款		22,199	80,681
應收直接控股公司款項		64,300	66,213
受限制現金		23,037	45,574
現金及現金等值項目		916,381	812,316
流動資產總額		2,771,296	3,595,089
流動負債			
應付貿易賬款	10	4,445	7,947
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		302,043	1,267,403
付息銀行貸款		1,215,758	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		641	54
應付稅項		43,855	2,463
流動負債總額		1,658,033	1,847,690
流動資產淨值		1,113,263	1,747,399
總資產減流動負債		2,605,480	3,266,172

簡明綜合財務狀況表(續)
於二零一零年三月三十一日

	於二零一零年 三月三十一日 (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
非流動負債		
付息銀行貸款	216,522	1,026,593
遞延稅項負債	133,115	122,253
非流動負債總額	349,637	1,148,846
資產淨值	2,255,843	2,117,326
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	1,221,286	1,118,953
非控股股東權益	1,905,623	1,803,290
非控股股東權益	350,220	314,036
權益總額	2,255,843	2,117,326

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聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會(「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」而編製。

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二零零九年九月三十日止年度之財務報表所採用者一致，惟下列所述者除外。於本期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈、並自二零零九年十月一日或之後開始本集團財政年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（「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）。

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－於一間 附屬公司、共同控權實體或聯營公司之投資成本」之修訂
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」
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－歸屬條件 及註銷」之修訂
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
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－改善有關金融 工具之披露」之修訂
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
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－可認沽出金融工具及 因清盤產生的責任」之修訂
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－合資格 對沖項目」之修訂
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」之修訂
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
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
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
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進（頒佈於二零零八年）

香港會計準則第1號(經修訂)改變財務報表之呈列及披露方式。此項經修訂準則規定分開呈報擁有人與非擁有人權益變動。權益變動表將僅載入與擁有人交易之詳情，而所有非擁有人權益變動作為獨立項目呈列。此外，該經修訂準則新增全面收益表，於損益確認之所有收支項目及直接於權益確認之所有已確認其他收支項目可以一份獨立報表或兩份相關連報表呈列。本集團選擇呈列兩份報表。

香港財務報告準則第2號股份付款－歸屬條件及註銷之修訂本釐清歸屬條件只屬服務條件及表現條件，任何其他條件均屬非歸屬條件。倘一項獎賞因未能符合實體或交易對方控制範圍內之非歸屬條件而未能歸屬，則將以註銷入賬。由於本集團並無訂立附帶非歸屬條件之股份付款計劃，故此修訂本並無對本集團之財務狀況或經營業績造成影響。

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號分部報告，訂明實體應根據主要經營決策人就分配資源至各分部並評估其表現而獲得有關該實體項目之資料，以呈報其經營分部之資料。該準則亦須披露本集團經營的各分部所提供的產品及服務資料，以及本集團主要客戶的收益。本集團決定採用與之前根據香港會計準則第14號分部報告完成相同之經營分部。

除採納香港會計準則第1號(經修訂)、香港財務報告準則第2號股份付款－歸屬條件及註銷之修訂本及香港財務報告準則第8號外，採用其他新訂及經修訂香港財務報告準則，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資料之計算方法並無重大影響。

本集團在未經審核中期簡明綜合財務資料中，並無提早應用以下已頒佈但仍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24號(經修訂) *關連方之披露*¹

香港財務報告準則(修訂本) *香港財務報告準則之改進(頒佈於二零零九年)*²

香港財務報告準則第9號 *金融工具*³

香港(國際財務報告詮釋委員會) *香港會計準則第19號－界定利益資產的限制、最低資金*
－詮釋第14號(修訂本) *要求和兩者的互相關係*¹

香港(國際財務報告詮釋委員會) *以權益性工具抵銷金融負債*⁴
－詮釋第19號

¹ 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 除於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效之香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港會計準則第38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號之修訂本外，香港會計準則第18號附錄之修訂並無指定任何生效日期或過渡條款，其他修訂於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效，即使若干準則有單獨之過渡規定。

- 3 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 4 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期採用其他新增及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

2. 分部資料

本集團主要在其住宅、商業和商業園項目從事物業發展、投資及管理物業。本集團的營運業務乃按其業務性質及所提供的產品和服務，而獨立進行各分部的管理工作。本集團經營業務的客戶幾乎所有來自於中國大陸，且其資產幾乎所有亦位於中國大陸。因此，本集團並未提供按地區劃分的分部分析。

經營分部乃按與向本集團主要營運決策人審閱內部報告一致的方式呈報，以供主要營運決策人評估分部資料及分配分部間的資源。根據香港會計準則第14號所釐定的主要可呈報分部，及與已採用香港財務報告準則第8號作比較，並無對本集團的可呈報分部產生重大影響，亦無改變分部之計量損益的基準。

本集團的收入及除稅前溢利按回顧期內須予可呈報分部分析如下：

二零一零年：

	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
可呈報分部收入				
來自外界客戶收入	<u>1,154,577</u>	<u>67,448</u>	<u>—</u>	<u>1,222,025</u>
可呈報分部溢利／(虧損)				
分部業績	<u>214,023</u>	<u>53,030</u>	<u>(11,736)</u>	<u>255,317</u>
利息收入				6,219
財務費用				<u>(19,995)</u>
除稅前溢利				<u><u>241,541</u></u>

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
可呈報分部收入				
來自外界客戶收入	4,817	54,939	—	59,756
可呈報分部虧損				
分部業績	(20,859)	(17,487)	(13,830)	(52,176)
利息收入				9,053
財務費用				(13,686)
除稅前虧損				(56,809)

3. 收入及其他收入

收入乃本集團之營業額，指於期內來自主要業務之出售物業之銷售收入，和投資物業之租金收入總額與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：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
收入		
出售物業	1,152,353	3,063
租金收入總額	47,292	42,705
物業管理費收入	22,380	13,988
	<u>1,222,025</u>	<u>59,756</u>
其他收入		
利息收入	6,219	9,053
公用使用費收入	3,205	3,027
其他	2,758	2,254
	<u>12,182</u>	<u>14,334</u>

4. 撥回撥備

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
就以下項目撥回撥備：		
其他應收賬款	<u>69,599</u>	<u>—</u>
附註：收回應收土地出讓金之退款而作出的撥回撥備。		

5. 財務費用

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
於五年內全部應償還之銀行貸款利息	26,745	51,647
其他貸款成本	<u>2,111</u>	<u>600</u>
產生之貸款成本總額	28,856	52,247
減：撥作發展中物業之資本化金額	<u>(8,861)</u>	<u>(38,561)</u>
於綜合收益表扣除之金額	<u>19,995</u>	<u>13,686</u>

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團除稅前溢利／(虧損) 經扣除／(計入) 於下列各項：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	673	1,020
減：撥作發展中物業之資本化金額	(105)	(133)
	<u>568</u>	<u>887</u>
租金收入總額	(47,292)	(42,705)
減：開支 (附註(a))	12,164	8,743
	<u>(35,128)</u>	<u>(33,962)</u>
土地使用權之攤銷	7,400	8,026
投資物業之公允值變動	—	60,924
土地及樓宇之經營租約之最低租賃付款	2,065	1,942
僱員福利之開支 (包括董事酬金)		
工資及薪酬	12,040	13,044
以股本支付之購股權開支	826	933
退休計劃之供款淨額 (已扣除被沒收之供款為港幣零元 (二零零九年：港幣零元))	362	371
	<u>13,228</u>	<u>14,348</u>
核數師酬金	844	553
外匯虧損，淨額	<u>354</u>	<u>599</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。

7. 稅項(支出)／抵免

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(扣除)／計入於中期簡明綜合收益表之稅項：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
中國大陸之企業所得稅(附註(a))	(36,160)	207
中國大陸之土地增值稅(附註(b))	(28,368)	11,009
遞延(附註(c)及(d))	(25,376)	8,663
	<u>(89,904)</u>	<u>19,879</u>

附註：

- (a) 企業所得稅乃與本期間之正常營運相關。於上一期間，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國法例及規則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，當中有若干費用已作扣減。於本期間，金額主要來自上海項目之土地增值稅撥備。於上一期間，大部份金額為於最後支付土地增值稅後就大連項目撥回之超額撥備。
- (c) 於本期間，因撥回已收土地出讓金賬款之撥備及正常營運所產生之遞延稅項分別為港幣14,601,000元及港幣4,567,000元。於上一期間，附稅項抵免調整之投資物業其公允價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。
- (d) 於本期間，有關中國附屬公司未分派盈利(未來股息)之遞延稅項負債為港幣6,208,000元(二零零九年：港幣1,352,000元)，已於中期簡明綜合收益表內扣除。

8. 母公司普通股權益持有人應佔之每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)之計算乃根據期內母公司普通股權益持有人應佔溢利約港幣113,562,000元(二零零九年：虧損約港幣30,905,000元)及期內已發行普通股之加權平均數6,843,371,580股(二零零九年：6,843,371,580股)而計算。

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

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約港幣113,562,000元而計算，用作此項計算之普通股加權平均數為6,853,482,631股，亦同時用於計算每股基本盈利之期內已發行普通股股數，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加權平均數為10,111,051股。

截至二零零九年三月三十一日止六個月期間之每股攤薄盈利並無披露，因本公司尚未行使之認股權之行使價高於該期間之平均市價。

9. 應收貿易賬款

應收貿易賬款按到期日之賬齡分析如下：

	於二零一零年 三月三十一日 (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
一個月內	28,731	4,723
一至二個月	5,831	—
二至三個月	4,452	—
三個月以上	52	52
	<u>39,066</u>	<u>4,775</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。

10. 應付貿易賬款

於報告日期，應付貿易賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	於二零一零年 三月三十一日 (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
三個月之內	549	784
三至十二個月	388	575
一年以上	3,508	6,588
	<u>4,445</u>	<u>7,947</u>

應付貿易賬款乃不計息且通常於平均一個月內償還。

中期股息

董事並不建議派付截至二零一零年三月三十一日止六個月之中期股息(二零零九年三月三十一日：無)

概覽

截至二零一零年三月三十一日止六個月，本集團之收入錄得為港幣1,222,000,000元，大幅高於上一個財政年度相應期間之港幣59,800,000元，反映上海山水四季城項目第一期單位銷售收入之確認。此初始收入，連同土地出讓金退款之回撥，使本集團於回顧期間之股東應佔溢利增加至港幣113,600,000元，而截至二零零九年三月三十一日止相應期間則錄得虧損為港幣30,900,000元。

受到中央政府於二零零八年十一月公佈之人民幣4.1萬億元之大規模刺激經濟措施所帶動，使中國之經濟於二零零九年第四季之增長率為10.7%，並於二零一零年首季錄得11.9%之增長率，此乃自二零零七年以來最快的增長速度；而於去年同期因仍受二

零零八年金融危機影響而增長5.7個百分點。世界銀行預期中國於二零一零年全年之國內生產總值可達至9.5%。由於本集團於大陸擁有顯著之業務，此正面前景為本集團帶來利好徵兆。

隨著經濟強勁發展，儘管數次緊縮政策出台，但物業價格仍急速上升。最新數據顯示，僅二零一零年三月，70個城市之住宅物業價格自上年開始已急升11.7%，升幅乃自二零零五年有紀錄以來最快。於回顧期內，北京及上海等主要市場之住宅物業價格及數量大幅上升。因應此情況，中央政府已採取一系列措施以壓抑價格暴漲，包括實施較高的最低首次付款比例，將90平方米以上之第一套房之首次付款比例由兩成增至三成，以及將第二套房之首次付款比例由四成增至五成。第二套房之最底按揭利率亦有所提升。該等按揭收緊情況預期可壓抑樓價，因為內地銀行會遵守中央銀行之指引，自二零一零年五月十日起調高存款準備金率以抑制借貸。

在此環境下，本集團繼續保持審慎態度，採取措施以減低可能下調之風險，同時維持靈活性以準備隨時對市場變化及機會作出反應。本集團將以最佳及具成本效益之方式管理其現有資產組合及開關資源，以取得最大效益及股東價值，同時保持長期可持續增長。

於回顧期內，所有主要經營資產表現理想。兩個商業園之物業（即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））於回顧期內之出租率逾95%。兩項物業均已成為深圳及北京當地之地標設施。威新科技園現時為本集團之旗艦資產，亦是本集團之經常性租金收入的主要來源。

上海山水四季城住宅項目第一期418個住宅單位之銷情於回顧期內取得空前成功，截至二零一零年三月三十一日，387個單位已售出。此後，於本公佈日期，另外4個單位已售出，令已售出單位總數達391個或93.5%。大部分單位已向買家交樓。乘著第一期之成功，現正進行有關項目第二期之設計及前期工作，預期今年底開始施工。

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，該項目目前為本集團一項重要資產。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%之高出租率，此奠定威新科技園為商業園市場領導者之地位。目前，威新科技園已建立優質聲譽，並受知名國際及本地租戶及訪客讚賞。

於回顧期內，本集團與深圳有關當局就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)之未來方向進行更深化協商。於本公佈日期，本集團仍與有關當局商討若干詳情，以就多項未解決之事宜(包括第三期地盤建築期限屆滿之事宜)達成綜合解決方案。本集團積極計劃開發該地盤，使其發展為一個位於深圳及珠江三角地區的世界級地標。本集團相信，未來數年深圳具有潛力成為南中國之大都會。因此，本集團希望與深圳有關當局能盡快簽訂穩妥協議，期望該地盤初期開發工程可於二零一一年展開。

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層高之優質現代商業園設施。

該大廈為其所有租戶提供具國際級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。於本公佈日期，該大廈已全部租出。

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。該項目之發展步伐將視市場情況而定。

於回顧期內，第一期418個單位中，逾92%已售出，並已確認收入。二零零九年年底獲取入伙紙後，大部分已售單位已向買家交樓。第二期包括約245,000平方米之可銷售面積，目前正處於規劃之最後階段，預期本年度開始施工。由於物業位於幽靜之郊區，交通便捷且具備優良的設計理念，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，並加強本集團對優良品質及客戶滿意度作出承諾。

遼寧省瀋陽青年大街發展用地

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)。該幅用地面積為15,630平方米，其可建總樓面面積可達187,568平方米。土地成本為人民幣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，可徒步至正在興建之地鐵站。由於重新安置其現有住戶出現延誤，瀋陽市土地儲備交易中心未能於二零一零年一月三十一日指定期限交付空置之地盤。有關當局已告知該地盤可於二零一零年八月前清理並交吉。

按照該地盤之初步構想及設計規劃，預期該多用途、多層、多塔式之商業發展項目之建設工程將於二零一一年施工。然而，鑒於及時交付地盤之不明朗因素以及可能進一步遭延誤，本集團現正根據瀋陽市房地產市場不斷變化之趨勢作出評估其各種可能性方案。

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

本集團一直小心謹慎，以確保在其有限之財務資源於控制投資風險之同時可得到最有效分配，使其能拓展業務平台以維持增長及提高股東價值。本集團仍對大陸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

本集團截至二零一零年三月三十一日止六個月之股東應佔溢利為港幣113,600,000元，而截至二零零九年三月三十一日止六個月則錄得虧損為港幣30,900,000元。按每股基準計算，本集團錄得盈利約港幣1.66仙。

編製截至二零一零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二零零九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。

截至二零一零年三月三十一日止六個月之股東應佔溢利大幅改善，原因是來自銷售上海山水四季城項目第一期住宅單位可確認其收入以及撥回已收回土地出讓金所致。

整體業績回顧

截至二零一零年三月三十一日止六個月之收入，由截至二零零九年三月三十一日止六個月之收入為港幣59,800,000元大幅上升逾20倍至港幣1,222,000,000元，主要由於銷售上海山水四季城項目第一期單位收入之確認所致，而中山九號項目餘下商業單位之銷售及來自威新科技園享有高出租率之租金收入，亦為收入上升帶來貢獻。

為符合相關會計準則，來自銷售上海山水四季城項目單位之收入，於二零零九年十二月獲取樓宇入伙紙後才可確認。在二零零九年九月三十日前之預售單位所收全部款項已於回顧期間確認為收入。

截至二零一零年三月三十一日止六個月之股東應佔溢利為港幣113,600,000元，相對截至二零零九年三月三十一日止六個月之虧損為港幣30,900,000元。表現改善主要是由於銷售上海山水四季城項目第一期單位之收入已獲得確認以及撥回已收回土地出讓金為港幣69,600,000元所致。相應前期產生之虧損主要是由於投資物業之公允值虧損約港幣60,900,000元及稅務調整所致。

業務分部

物業發展

截至二零一零年三月三十一日止六個月，物業發展分部之收入上升至港幣1,154,600,000元，佔總收入之94%，而截至二零零九年三月三十一日止六個月之收入則為港幣4,900,000元，佔總收入之8%。在港幣1,154,600,000元之收入當中，包括來自銷售上海山水四季城項目第一期住宅單位之收入為港幣1,135,700,000元，及來自銷售中山九號項目之商業單位之收入為港幣16,300,000元。

商業園

商業園分部所獲得之收入增長23%，由截至二零零九年三月三十一日止六個月之港幣54,900,000元上升至截至二零一零年三月三十一日止六個月之港幣67,400,000元，佔總收入之6%。收入增加乃由於威新科技園擁有較高之出租率所致。

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。於截至二零零九年三月三十一日止六個月及截至二零一零年三月三十一日止六個月來自香港之收入相對維持輕微均為港幣600,000元，而該兩個期間均佔總收入少於1%。該收入乃來自己完全售出之住宅物業元朗翠韻華庭之停車位租金收入。

中國大陸

截至二零一零年三月三十一日止六個月，來自中國大陸業務之收入達至港幣1,221,400,000元，而截至二零零九年三月三十一日止六個月之收入則為港幣59,200,000元，而該兩個期間均佔總收入之99%。於回顧期內之收入包括來自上海山水四季城項目為港幣1,135,700,000元，威新科技園及搜狐大廈之租金收入與物業管理費收入為港幣67,400,000元，以及來自中山九號項目為港幣16,300,000元。

資產

本集團於二零一零年三月三十一日之資產總值為港幣4,263,500,000元，較二零零九年九月三十日之港幣5,113,900,000元減少17%。

於二零一零年三月三十一日，物業發展分部下持有之資產達港幣2,749,700,000元(佔總資產之64%)，而於二零零九年九月三十日之資產則為港幣3,651,700,000元(佔總資產之71%)，減少金額是反映已銷售上海山水四季城項目及中山九號項目之單位所致。

商業園分部下持有之資產由二零零九年九月三十日之港幣1,105,700,000元增加至二零一零年三月三十一日之港幣1,124,400,000元，增加主要是來自己收租金收入之現金及現金等值項目增加所致。

於二零一零年三月三十一日，在中國大陸持有之總資產約港幣3,862,800,000元，佔本集團總資產之91%。

股東資金

於回顧期內之業績令本集團之股東資金總額由二零零九年九月三十日之港幣1,803,300,000元增加6%至二零一零年三月三十一日之港幣1,905,600,000元。按每股基準計算，本集團於二零一零年三月三十一日之綜合資產淨值增長至港幣27.9仙，而二零零九年九月三十日則為港幣26.4仙。於二零一零年三月三十一日，股東資金總額佔資產總額為港幣4,263,500,000元之45%。

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二零零九年九月三十日之港幣1,505,100,000元減少5%至二零一零年三月三十一日之港幣1,432,300,000元，而債務淨額(以銀行借款總額減現金及銀行存款計算)則由二零零九年九月三十日之港幣647,200,000元下降至二零一零年三月三十一日之港幣492,900,000元。債務淨額減少主要由於以上海山水四季城項目之銷售所得款項來償還貸款。本集團之資產負債比率(定義為總借款除以權益總額，包括非控股股東權益)由二零零九年九月三十日之71%下降至二零一零年三月三十一日之63%。本集團之現金及銀行結餘由二零零九年九月三十日之港幣857,900,000元增加10%至二零一零年三月三十一日之港幣939,400,000元。

短期及長期貸款

本集團於二零一零年三月三十一日及二零零九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：

	於二零一零年 三月三十一日 (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
第一年內	1,215,758	478,532
第二年內	47,737	833,442
第三至第五年	168,785	193,151
須於五年內悉數償還	<u>1,432,280</u>	<u>1,505,125</u>

財務管理

外匯風險

於回顧期內，以美元及港幣記賬之貸款仍大致維持不變，而以人民幣記賬之貸款則有所減少。大部份貸款與人民幣記賬資產配合。外匯風險僅屬輕微，故毋須考慮對沖。

本集團於二零一零年三月三十一日及二零零九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：

	於二零一零年 三月三十一日 (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
港幣	500,000	499,102
人民幣	652,977	724,507
美元	279,303	281,516
	<u>1,432,280</u>	<u>1,505,125</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的變動對浮動利率貸款成本之影響。於二零一零年三月三十一日及二零零九年九月三十日，本集團所有貸款均按浮動利率計息。利率風險被視為可接受，故毋須考慮對沖。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

於二零一零年三月三十一日，本集團之銀行借貸乃以賬面值為港幣143,200,000元(二零零九年九月三十日：港幣143,700,000元)之若干投資物業作為抵押。

或然負債

於二零一零年三月三十一日，本公司所作出之擔保合共為港幣181,900,000元(二零零九年九月三十日：港幣183,200,000元)，其中授予附屬公司之銀行貸款已動用為港幣170,500,000元(二零零九年九月三十日：港幣171,800,000元)。

展望

由於中國內需持續強勁以及經濟基礎穩健，本集團相信，未來數年對所有房地產行業仍將存在強勁及持續需求。展望未來，本集團將繼續拓展選定之投資機會，以加強及擴展其業務平台。

本集團認為，憑藉於北京、上海及深圳之現有項目，本集團擁有良好的定位，可充分利用龐大之市場力量並從中獲益，而龐大之市場力量將進一步加速該等城市變身為充滿活力之國際級大都會。除不可預知之情況外，本集團預期本財政年度之表現會令人滿意。

僱員及薪酬政策

於二零一零年三月三十一日，本公司及其附屬公司共僱用約191名(二零零九年三月三十一日：205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

於截至二零一零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，其內容符合聯交所證券上市規則（「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。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使其能充分履行其職責。

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二零一零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」）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、謝光雄先生、張雪倩女士（其替任董事為謝南俊先生）、許遵傑先生及黃樹群先生；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，二零一零年五月八日