

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)

截至二零一零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」)截至二零一零年六月三十日止九個月之未經審核綜合業績及相關比較數字。

* 僅供識別

未經審核綜合收益表

截至二零一零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	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	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	59,172	30,656	1,281,197	90,412
銷售成本	(13,065)	(272)	(998,774)	(1,900)
毛利	46,107	30,384	282,423	88,512
直接經營開支	(18,743)	(27,865)	(63,522)	(68,724)
其他收入	5,847	6,206	18,029	20,540
投資物業之公允值變動	—	—	—	(60,924)
撥回撥備	—	—	69,599	—
行政開支	(5,914)	(6,455)	(17,696)	(20,257)
財務費用	(12,686)	(5,271)	(32,681)	(18,957)
除稅前溢利／(虧損)	14,611	(3,001)	256,152	(59,810)
稅項(支出)／抵免	(7,183)	1,761	(97,087)	21,640
期內溢利／(虧損)	<u>7,428</u>	<u>(1,240)</u>	<u>159,065</u>	<u>(38,170)</u>
以下人士應佔溢利／(虧損)：				
母公司普通股權益持有人	7,336	(151)	120,898	(31,056)
非控股股東權益	92	(1,089)	38,167	(7,114)
	<u>7,428</u>	<u>(1,240)</u>	<u>159,065</u>	<u>(38,170)</u>
母公司普通股權益持有人應佔 每股盈利／(虧損)：				
— 基本(港仙)	<u>0.107</u>	<u>(0.002)</u>	<u>1.767</u>	<u>(0.454)</u>
— 攤薄(港仙)	<u>0.107</u>	<u>不適用</u>	<u>1.764</u>	<u>不適用</u>

未經審核綜合全面收益表

截至二零一零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	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	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
期內溢利／(虧損)	7,428	(1,240)	159,065	(38,170)
期內其他全面收入／(虧損) 換算海外業務之匯兌差額	10,809	27,521	(3,137)	12,448
期內其他全面收入／(虧損)， 已扣除稅項	10,809	27,521	(3,137)	12,448
期內全面收入／(虧損)總額	18,237	26,281	155,928	(25,722)
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	16,984	23,607	118,491	(20,275)
非控股股東權益	1,253	2,674	37,437	(5,447)
	18,237	26,281	155,928	(25,722)

未經審核綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	於 二零一零年 六月三十日 (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	2,074	3,115
投資物業	1,047,128	1,047,561
收購土地使用權之預付款項	441,176	442,142
預付款項、按金及其他應收賬款	1,820	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	1,501,020	1,518,773
流動資產		
待出售物業	105,779	35,173
發展中物業	1,598,747	2,550,357
應收貿易賬款	13,098	4,775
預付款項、按金及其他應收賬款	22,721	80,681
應收直接控股公司款項	64,105	66,213
受限制現金	30,368	45,574
現金及現金等值項目	774,280	812,316
流動資產總額	2,609,098	3,595,089
流動負債		
應付貿易賬款	3,779	7,947
預收款項、應計賬項及其他應付賬款	288,345	1,267,403
附息銀行貸款	911,300	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	678	54
應付稅項	44,101	2,463
流動負債總額	1,339,494	1,847,690
流動資產淨值	1,269,604	1,747,399
總資產減流動負債	2,770,624	3,266,172
非流動負債		
附息銀行貸款	372,261	1,026,593
遞延稅項負債	135,799	122,253
非流動負債總額	508,060	1,148,846
資產淨值	2,262,564	2,117,326

未經審核綜合財務狀況表 (續)

於二零一零年六月三十日

	二零一零年 六月三十日 (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
權益		
母公司普通股權益持有人應佔權益		
已發行股本	684,512	684,337
儲備	1,238,750	1,118,953
	1,923,262	1,803,290
非控股股東權益	339,302	314,036
	2,262,564	2,117,326

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。

編製該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，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈，並自本集團之財政年度期間開始於二零零九年十月一日而生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則，當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

2 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

截至二零一零年六月三十日止三個月之每股基本盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔溢利約港幣7,336,000元(二零零九年：虧損港幣151,000元)及期內已發行普通股加權平均數為6,845,121,580股(二零零九年：6,843,371,580股)而計算。

截至二零一零年六月三十日止九個月之每股基本盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔溢利約港幣120,898,000元(二零零九年：虧損港幣31,056,000元)及期內已發行普通股加權平均數為6,843,954,913股(二零零九年：6,843,371,580股)而計算。

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

截至二零一零年六月三十日止三個月及九個月之每股攤薄盈利乃根據母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7,336,000元及港幣120,898,000元以及期內已發行普通股加權平均數分別為6,845,121,580股及6,843,954,913股而計算，亦等同適用於每股基本盈利之股數，再加上假設所有尚未行使之購股權以零代價行使時發行之普通股加權平均數11,093,476股之普通股作計算。

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，因本公司尚未行使之購股權之行使價高於股份於該等期間之平均市價。

截至二零一零年六月三十日止三個月之業績回顧

截至二零一零年六月三十日止三個月之收入為港幣59,200,000元，較截至二零零九年六月三十日止三個月同期之收入為港幣30,700,000元為高，此乃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及深圳威新軟件科技園(威新科技園)之租金收入增加所致。

期內，本集團錄得權益持有人應佔溢利為港幣7,300,000元，而二零零九年同期則錄得虧損為港幣200,000元。溢利增長乃由於上海山水四季城項目之收入貢獻及直接經營開支減少所致，惟部分卻因財務費用及稅項增加所抵銷。

截至二零一零年六月三十日止九個月之業績回顧

截至二零一零年六月三十日止九個月之收入大幅上升逾14倍，由截至二零零九年六月三十日止九個月同期之收入為港幣90,400,000元上升至港幣1,281,200,000元，此乃主要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所致，而中山九號項目餘下商業單位之銷售以及來自威新科技園錄得高出租率之租金收入，亦為收入增加帶來貢獻。

於九個月回顧期間內，本集團錄得母公司普通股權益持有人應佔溢利為港幣120,900,000元，截至二零零九年六月三十日止九個月同期則錄得虧損為港幣31,100,000元。本期業績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，以及撥回已收取之土地出讓金為港幣69,600,000元所致，惟部分卻因財務費用及稅項增加所抵銷。上一期間產生之虧損主要是由於投資物業之公允值虧損為港幣60,900,000元所致。按每股基準計算，本集團於回顧期間內錄得每股盈利約港幣1.77仙，而上一財政年度同期則錄得每股虧損約港幣0.45仙。

本集團之資產淨值由二零零九年九月三十日之港幣2,117,300,000元上升至二零一零年六月三十日之港幣2,262,600,000元，此乃主要由於預收款項、應計賬項及其他應付款項以及銀行貸款減少所致，惟部份卻因發展中物業減少所抵銷，是反映銷售上海山水四季城項目第一期單位之收入已獲得確認。本集團於二零一零年六月三十日之每股綜合資產淨值約港幣28.1仙，於二零零九年九月三十日則約港幣26.4仙。

上海松江山水四季城

於本回顧期間內，第一期418個單位中，逾93%已售出，並已確認為收入。於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。該項目第二期之設計及前期工作正在進行，預期快將開始施工。

遼寧省瀋陽市之發展用地

由於重新安置現有住戶出現延誤，瀋陽市土地儲備交易中心未能在指定期限於二零一零年一月三十一日以及延期至二零一零年八月一日交付空置地盤。於本公佈刊發日期，本集團仍未接獲該地盤，鑑於瀋陽房地產市場之變化趨勢及轉變，本集團現正評估多個選擇方案。

深圳項目就新第三期用地之發展計劃

於二零一零年六月九日及二零一零年七月十二日刊發之公佈所詳述，本集團之全資附屬公司與深圳市政府相關部門於二零一零年六月九日訂立一份協議，就位於中國深圳南山區深圳高新技術產業園南區之威新科技園項目達成全面解決方案。本集團預期該項目可錄得令人滿意之回報。

對全資附屬公司之指控及為數人民幣 50,000,000 元之索償

於二零零九年五月十三日刊發之公佈所詳述，本集團之全資附屬公司接獲日期為二零零九年四月十六日之訴訟狀，指控其未履行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呈交有關文件及證據予有關當局審閱，並已採取必要之行動對有關指控作出辯護。於本公佈刊發日期，法院尚未確定聆訊日期。根據本集團所接獲之中國法律顧問之意見，本集團認為，該等指控及索償並無理據，亦無法律依據。據此，本集團認為於二零一零年六月三十日並無存在或然負債，亦無必要就此作出撥備。

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，二零一零年八月六日

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、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)、鄺志強先生、許照中先生(太平紳士)及張國光先生。