

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」)截至二零一零年九月三十日止年度之綜合業績連同上一年度之比較數字如下：

* 僅供識別

綜合收益表

截至二零一零年九月三十日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入	3	1,339,765	124,796
銷售成本		(984,634)	(1,990)
毛利		355,131	122,806
直接經營開支		(86,392)	(99,359)
其他收入	3	25,398	25,590
投資物業之公允值變動		99,240	(14,826)
出售可供出售金融投資之收益		—	1,412
撥回撥備，淨額	4	69,516	—
行政開支		(28,993)	(25,894)
財務費用	5	(43,848)	(24,442)
除稅前溢利／(虧損)	6	390,052	(14,713)
稅項(支出)／抵免	7	(142,755)	11,743
本年度溢利／(虧損)		247,297	(2,970)
以下人士應佔：			
母公司普通股權益持有人		194,044	3,169
非控股股東權益		53,253	(6,139)
		247,297	(2,970)
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	8		
— 基本(港仙)		2.84	0.05
— 攤薄(港仙)		2.83	0.05

綜合全面收益表

截至二零一零年九月三十日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度溢利／(虧損)	<u>247,297</u>	<u>(2,970)</u>
本年度其他全面收入		
換算海外業務之匯兌差額	<u>2,040</u>	<u>8,198</u>
本年度其他全面收入，已扣除稅項	<u>2,040</u>	<u>8,198</u>
本年度全面收入總額	<u><u>249,337</u></u>	<u><u>5,228</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>196,239</u>	<u>10,308</u>
非控股股東權益	<u>53,098</u>	<u>(5,080)</u>
	<u><u>249,337</u></u>	<u><u>5,228</u></u>

綜合財務狀況表
於二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,090	3,115
投資物業		1,149,680	1,047,561
收購土地使用權之預付款項		442,181	442,142
預付款項、按金及其他應收賬款		1,814	1,855
可供出售金融投資		8,822	8,822
遞延稅項資產		—	15,278
非流動資產總額		1,604,587	1,518,773
流動資產			
待出售物業		149,436	35,173
發展中物業		1,565,607	2,550,357
應收貿易賬款	9	4,692	4,775
預付款項、按金及其他應收賬款		12,119	80,681
應收直接控股公司款項		63,995	66,213
受限制現金		399	45,574
現金及現金等值項目		767,617	812,316
流動資產總額		2,563,865	3,595,089
流動負債			
應付貿易賬款	10	3,583	7,947
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		296,664	1,267,403
付息銀行貸款		867,577	478,532
應付直接控股公司款項		81,634	91,291
應付同系附屬公司款項		4	54
應付稅項		57,230	2,463
流動負債總額		1,306,692	1,847,690
流動資產淨值		1,257,173	1,747,399
總資產減流動負債		2,861,760	3,266,172
非流動負債			
付息銀行貸款		342,777	1,026,593
遞延稅項負債		162,295	122,253
非流動負債總額		505,072	1,148,846
資產淨值		2,356,688	2,117,326

綜合財務狀況表 (續)

於二零一零年九月三十日

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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	684,702	684,337
儲備	1,317,023	1,118,953
	2,001,725	1,803,290
非控股股東權益	354,963	314,036
權益總額	2,356,688	2,117,326

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 會計政策之變動及披露

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列新訂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—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)	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－有關金融工具披露之改進」之修訂
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港財務報告準則第8號(修訂本)*	香港財務報告準則第8號「經營分部－有關分類資產資料之披露」之修訂(提早採納)
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18號(修訂本)*	香港會計準則第18號附錄「收益－釐定實體是否擔任當事人或代理」之修訂
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－可沽出金融工具及因清盤時之責任」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)－詮釋第9號「重估嵌入式衍生工具」及香港會計準則第39號「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	來自客戶之資產轉讓(自二零零九年七月一日起採納)
香港財務報告準則之改進 (於二零零八年十月所頒佈)	若干香港財務報告準則之修訂
香港財務報告準則之改進 (於二零零九年五月所頒佈)	香港會計準則第38號、香港財務報告準則第2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

* 已包括於二零零九年頒佈對香港財務報告準則之改進(於二零零九年五月所頒佈)

採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則對該等財務報表及其所應用之會計政策並無對其有重大財務影響及變動。

1.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1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—首次採納者之額外豁免」之修訂 ¹
香港財務報告準則第1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—首資採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免」之修訂 ³
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—集團以現金結算以股份支付之交易」之修訂 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方之披露 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號「金融工具：呈列—供股之分類」之修訂 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號「預付最低資金要求」之修訂 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	以權益性工具抵銷金融負債 ³
香港詮釋第4號 (於二零零九年十二月經修訂)	租賃—釐定香港土地租賃之期限 ¹

除上述者外，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則之改進二零零九及香港財務報告準則之改進二零一零，當中載列若干香港財務報告準則之修訂，旨在消除歧義並澄清字眼。根據香港財務報告準則之改進二零零九，儘管各準則或詮釋有獨立過渡條文，如香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8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17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號之修訂均於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。根據香港財務報告準則之改進二零一零，儘管各準則或詮釋有獨立過渡條文，如香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂均於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第1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34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號之修訂則均於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

¹ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

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，本集團認為，採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則應不會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

2. 經營分部資料

為方便管理，本集團按其產品及服務基準來分類業務單位，現有三個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部－物業發展、投資及管理；
- (b) 商業園分部－商業園發展、投資及管理；及
- (c) 企業費用分部－本集團向住宅、商業以及商業園項目提供的企業管理服務。

管理層是獨立監察其經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。評估分部表現時，乃按可呈報分部溢利／(虧損) 得出，即計量除稅前經調整之溢利／(虧損)。此計量除稅前經調整溢利／(虧損) 時，與本集團之除稅前溢利／(虧損) 一致，惟利息收入、財務費用則不計算在內。

分部資產不包括遞延稅項資產及若干現金及現金等值項目，原因是該等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括附息銀行貸款、應付稅項、遞延稅項負債以及應付直接控股公司款項及同系附屬公司款項，原因是該等負債乃按集團基準管理。

於本年度及過往年度內，各業務分部間並無進行任何交易。

截至二零一零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
分部收入：				
銷售予外界客戶	<u>1,202,199</u>	<u>137,566</u>	<u>—</u>	<u>1,339,765</u>
分部業績：	243,220	206,062	(28,946)	420,336
對賬				
利息收入				13,564
財務費用				<u>(43,848)</u>
除稅前溢利				<u><u>390,052</u></u>
分部資產：	2,581,576	1,223,486	10,156	3,815,218
對賬				
其他未分配資產				<u>353,234</u>
總資產				<u><u>4,168,452</u></u>
分部負債：	241,252	43,444	15,551	300,247
對賬				
其他未分配負債				<u>1,511,517</u>
總負債				<u><u>1,811,764</u></u>
其他分部資料：				
投資物業之公允值變動	—	(99,240)	—	(99,240)
撥回撥備，淨額	(69,516)	—	—	(69,516)
折舊	610	352	94	1,056
土地使用權之攤銷	14,520	—	—	14,520
資本開支	<u>609</u>	<u>2,851</u>	<u>33</u>	<u>3,493*</u>

* 資本開支包括物業、廠房及設備以及投資物業之增加。

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
分部收入：				
銷售予外界客戶	7,417	117,379	—	124,796
分部業績：	(56,879)	76,516	(25,508)	(5,871)
對賬				
利息收入				15,600
財務費用				(24,442)
除稅前虧損				(14,713)
分部資產：	3,651,743	1,105,727	10,600	4,768,070
對賬				
其他未分配資產				345,792
總資產				5,113,862
分部負債：	1,223,455	46,196	5,699	1,275,350
對賬				
其他未分配負債				1,721,186
總負債				2,996,536
其他分部資料：				
投資物業之公允值變動	—	14,826	—	14,826
出售可供出售金融投資之收益	—	—	(1,412)	(1,412)
折舊	1,100	329	196	1,625
土地使用權之攤銷	16,053	—	—	16,053
資本開支	666	3,881	15	4,562*

* 資本開支包括物業、廠房及設備以及投資物業之增加。

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收入。

已確認收入及其他收入之分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入		
出售物業	1,198,301	3,697
租金收入總額	95,216	88,737
物業管理費收入	46,248	32,362
	<u>1,339,765</u>	<u>124,796</u>
其他收入		
利息收入	13,564	15,600
公用業務使用費收入	7,855	5,774
其他	3,979	4,216
	<u>25,398</u>	<u>25,590</u>

4. 撥回撥備，淨額

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
撥回／(作出) 呆賬撥備：			
應收貿易賬款	9(b)	(12)	—
其他應收賬款		69,528	—
		<u>69,516</u>	<u>—</u>

附註：主要為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

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於五年內全部償還之銀行貸款利息	50,512	92,010
其他財務費用	2,198	1,146
	<hr/>	<hr/>
產生之貸款成本總額	52,710	93,156
減：撥作發展中物業之資本化利息	(8,862)	(68,714)
	<hr/>	<hr/>
	43,848	24,442
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團除稅前溢利／(虧損)經扣除／(計入)以下各項：

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
折舊		1,260	1,912
減：撥作發展中物業之資本化數額		(204)	(287)
		<hr/>	<hr/>
		1,056	1,625
		<hr/>	<hr/>
租金收入總額	3	(95,216)	(88,737)
減：開支	(a)	24,619	18,639
		<hr/>	<hr/>
租金收入淨額	(b)	(70,597)	(70,098)
		<hr/>	<hr/>
出售物業、廠房及設備項目之虧損		589	—
投資物業之公允值變動		(99,240)	14,826
出售可供出售金融投資之收益		—	(1,412)
土地使用權之攤銷		14,520	16,053
土地及樓宇之最低經營租賃之付款		4,146	3,874
核數師酬金		1,667	1,516
僱員福利之開支(包括董事酬金)：			
工資及薪酬		29,292	26,873
以股本支付之購股權開支		1,703	1,739
退休計劃之供款		726	735
減：已沒收之供款		(13)	(—)
		<hr/>	<hr/>
退休計劃供款淨額		713	735
		<hr/>	<hr/>
	(c)	31,708	29,347
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
撥回撥備，淨額	(69,516)	—
外匯收益，淨額	(1,809)	60

附註：

- (a) 於年內開支已計入於綜合收益表之「直接經營開支」。
- (b) 投資物業之租金收入已計入租金收入淨額內。
- (c) 計入此結餘之港幣20,494,000元(二零零九年：港幣18,689,000元)於行政開支內及港幣11,214,000元(二零零九年：港幣10,658,000元)於直接經營開支內。

7. 稅項

由於本集團於年內並無任何香港應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零零九年：無)。中國大陸溢利之稅項已就本年度估計應課稅溢利，按本集團經營業務所處司法權區之現行稅率計算。

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。於本年度內，土地增值稅之金額為港幣38,261,000元，主要來自上海項目。於上一年度，大部分稅項抵免乃於該年結算後其撥回土地增值稅之超額撥備為港幣12,101,000元。

截至二零一零年九月三十日止年度之遞延稅項主要包括來自投資物業之公允值收益之遞延稅項為港幣24,810,000元(二零零九年：投資物業公允值虧損之遞延稅項影響為港幣3,706,000元)。

於報告期完結時，有關中國附屬公司未分派盈利(未來股息)之預扣所得稅之遞延稅項負債為港幣11,253,000元(二零零九年：港幣2,668,000元)，已作出撥備。

於綜合收益表扣除／(抵免)之稅項如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
即期－香港	—	—
即期－中國大陸		
年內扣除	49,681	6,528
過往年度不足／(超額)撥備	419	(6,599)
中國大陸土地增值稅	38,261	(12,101)
遞延	54,394	429
	<u>142,755</u>	<u>(11,743)</u>

按本公司及其大部分附屬公司所在地點適用於除稅前溢利／(虧損)之法定稅率計算之稅項支出／(抵免)，與按實質稅率計算之稅項支出／(抵免)以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬載列如下：

	二零一零年		二零零九年	
	港幣千元	%	港幣千元	%
除稅前溢利／(虧損)	<u>390,052</u>		<u>(14,713)</u>	
以香港利得稅稅率16.5% (二零零九年：16.5%)計算	64,359	16.5	(2,428)	(16.5)
中國大陸地方當局或特定 省份不同稅率之影響	34,302	8.8	647	4.4
毋須課稅之收入	(33,708)	(8.6)	(6,860)	(46.6)
不可扣稅之支出	16,313	4.1	16,558	112.5
動用過往未確認之稅項虧損	(3,969)	(1.0)	(6,638)	(45.1)
未有確認遞延所得稅資產之稅項虧損	15,525	4.0	3,010	20.5
中國大陸之土地增值稅	38,261	9.8	(12,101)	(82.3)
其他	11,672	3.0	(3,931)	(26.7)
按實際稅率計算之稅項支出／(抵免)	<u>142,755</u>	<u>36.6</u>	<u>(11,743)</u>	<u>(79.8)</u>

8. 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，及於年內已發行普通股之加權平均數6,844,523,996股（二零零九年：6,843,371,580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以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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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>194,044</u>	<u>3,169</u>
	股數	
	二零一零年	二零零九年
<u>股份</u>		
於年內已發行普通股之加權平均數（用以計算每股基本盈利）	6,844,523,996	6,843,371,580
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>8,834,286</u>	<u>39,749,633</u>
	<u>6,853,358,282</u>	<u>6,883,121,213</u>

9. 應收貿易賬款

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收貿易賬款	4,704	4,775
減值	(12)	—
	<u>4,692</u>	<u>4,775</u>

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) 於報告期完結時，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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一個月內	4,692	4,723
一至兩個月	—	—
兩至三個月	—	—
三個月以上	—	52
	4,692	4,775
	4,692	4,775

(b) 應收貿易賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於財政年度初	—	—
已確認減值虧損	12	—
	12	—
於九月三十日	12	—

上述應收貿易賬款減值撥備包括就撥備前賬面值為港幣12,000元(二零零九年：無)之個別應收貿易賬款作出減值撥備為港幣12,000元(二零零九年：無)。該等個別出現減值之應收貿易賬款涉及面臨拖欠利息或本金付款之客戶。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或採用其他提升信貸措施。

(c) 不視為已減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
並無逾期或減值	—	—
逾期少於一個月	4,692	4,723
逾期兩至三個月	—	—
逾期三個月以上	—	52
	<u>4,692</u>	<u>4,775</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。

10. 應付貿易賬款

於報告期完結時，應付貿易賬款(以發票日期為準)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
三個月之內	1,170	784
三至十二個月	234	575
一年以上	2,179	6,588
	<u>3,583</u>	<u>7,947</u>

應付貿易賬款為非附息且通常於平均一個月內償還。

財務回顧

截至二零一零年九月三十日止年度業績

本集團截至二零一零年九月三十日止年度錄得之母公司普通股權益持有人應佔溢利為港幣194,000,000元，而截至二零零九年九月三十日止年度之母公司普通股權益持有人應佔溢利為港幣3,200,000元。按每股基準計算，本集團錄得盈利約港幣2.84仙。

截至二零一零年九月三十日止年度之溢利大幅改善，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、撥回已收取之土地出讓金為港幣69,600,000元及投資物業公允值增加為港幣99,200,000元所致，惟部分因財務費用及稅項增加所抵銷。

編製截至二零一零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二零零九年九月三十日止上一年度之財務報表所採用者相同。

整體業績回顧

截至二零一零年九月三十日止年度之收入由截至二零零九年九月三十日止年度之港幣124,800,000元大幅上升至港幣1,339,800,000元，主要是由於銷售上海山水四季城項目第一期住宅單位之收入已獲得確認，中山九號項目餘下商業單位之銷售以及深圳威新軟件科技園（「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。因此，截至二零一零年九月三十日止年度之毛利(收入減銷售成本)由截至二零零九年九月三十日止年度之港幣122,800,000元上升至港幣355,100,000元。

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夥紙後才獲得確認。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年度確認為收入。

截至二零一零年九月三十日止年度之母公司普通股權益持有人應佔溢利為港幣194,000,000元，相對截至二零零九年九月三十日止年度為港幣3,200,000元。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住宅單位之收入已獲得確認，撥回已收取之土地出讓金為港幣69,600,000元及投資物業公允值增加為港幣99,200,000元所致。相應上一財政年度之溢利包括投資物業公允值減為港幣14,800,000元。

本年度稅項提高主要是由於來自上海山水四季城項目之貢獻。當中包括企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項分別為港幣33,200,000元、港幣38,200,000元及港幣9,200,000元。

末期股息

董事會建議不派付截至二零一零年九月三十日止年度之末期股息(截至二零零九年九月三十日止年度：無)。

業務分部

物業發展

截至二零一零年九月三十日止年度，物業發展分部收入提高至港幣1,202,200,000元，佔總收入之90%，而截至二零零九年九月三十日止年度，物業發展分部收入則為港幣7,400,000元，佔總收入之6%。在港幣1,202,200,000元之收入中，港幣1,177,300,000元是來自上海山水四季城項目；港幣19,200,000元是來自大連中山九號，及港幣4,400,000元則來自北京蝶翠華庭。

商業園

於本回顧年度內，商業園分部所產生之收入由截至二零零九年九月三十日止年度之港幣117,400,000元增加17%至截至二零一零年九月三十日止年度之港幣137,600,000元，佔總收入之10%。該等收入增加乃由於威新科技園出租率及租金收入上升所致。

資產

本集團之資產總值由二零零九年九月三十日之港幣5,113,900,000元減少18%至二零一零年九月三十日之港幣4,168,500,000元。

於二零一零年九月三十日，於物業發展分部項下持有之資產減少至港幣2,581,600,000元（佔總資產之62%），而於二零零九年九月三十日為港幣3,651,700,000元（佔總資產之71%）；此乃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。

於二零一零年九月三十日，商業園分部項下持有之資產為港幣1,223,500,000元，而二零零九年九月三十日為港幣1,105,700,000元，此乃由於投資物業公允值增加所致。

股東資金

於本回顧年度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元增加至二零一零年九月三十日之港幣2,001,700,000元。按每股基準計算，本集團於二零一零年九月三十日之綜合資產淨值增長至港幣29.2仙，而二零零九年九月三十日則為港幣26.4仙。於二零一零年九月三十日，股東資金總額佔資產總額港幣4,168,500,000元之48%。

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20%至二零一零年九月三十日之港幣1,210,400,000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九月三十日之港幣442,300,000元。於本回顧年度內，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及威新科技園之租金收入來償還銀行借貸淨額為港幣294,800,000元。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%下降至二零一零年九月三十日之51%。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元下降至二零一零年九月三十日之港幣768,000,000元。

短期及長期貸款

本集團於二零一零年九月三十日及二零零九年九月三十日之未償還銀行貸款之還款期情況概述如下：

	於二零一零年 九月三十日 港幣千元	於二零零九年 九月三十日 港幣千元
第一年內(附註)	867,577	478,532
第二年內	342,777	833,442
第三至第五年(包括首尾兩年)	—	193,151
須於五年內悉數償還	<u>1,210,354</u>	<u>1,505,125</u>

附註：

已安排一項新融資額達港幣1,000,000,000元之三年期貸款融資用以再融資一項於二零一零年十月到期之港幣500,000,000元之有期貸款以及融資本集團房地產項目之一般營運資本需求。

財務管理

外匯風險

於本回顧年度內，以港幣及美元記賬之貸款仍維持不變，而以人民幣記賬之貸款則有所減少。大部份貸款是以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九月三十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 九月三十日 港幣千元	於二零零九年 九月三十日 港幣千元
港幣	500,000	499,102
人民幣	430,557	724,507
美元	279,797	281,516
總額	<u>1,210,354</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，以及固定及浮動利率組合借款之需要。

資產抵押

於二零一零年九月三十日，概無銀行借貸以本集團之資產作為抵押。於二零零九年九月三十日，本集團之銀行借貸乃以賬面值為港幣143,700,000元之若干投資物業作為抵押。

或然負債

於二零一零年九月三十日，本公司所作出之擔保合共為港幣183,200,000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85,900,000元（二零零九年九月三十日：港幣171,800,000元）。

業務回顧

房地產發展

上海松江山水四季城

本集團於二零零五年九月購得該71公頃發展用地，並持有其中54.85%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。於二零一零年九月三十日，第一期418個住宅單位中，逾95%（總樓面面積約100,000平方米之排屋及半獨立洋房、一座會所，以及若干零售面積）已售出，而二期的設計及前期工作亦已完成。二期總樓面面積逾250,000平方米，主要為住宅單位，並配備部分零售及康樂配套設施。由於物業位於幽靜郊區，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。鑒於該發展項目之規模及市場定位，相信可提升本集團之形象，並加強本集團對優良品質及客戶滿意度作出承諾。

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之大街—青年大街之商業發展用地（即金廊9-4地塊）。該地盤位於瀋河區，步行即可到達興建中之地鐵站。該幅用地面積為15,630平方米，可建總樓面面積達187,568平方米。根據初步構想及設計計劃，該多用途高層商業發展項目預計於二零一一年施工。瀋陽當局於二零一零年九月三十日尚未能交付空置地盤。鑒於擁有地盤之日期仍未能確定，本集團現時仍在評估其在不斷變化之趨勢及轉變下在瀋陽物業市場之各種選擇。

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。該物業包括七幢中層高樓宇及約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。

截至二零一零年九月三十日止財政年度，本集團成功與深圳市政府相關部門就開發第三期地盤結束協商。根據於二零一零年六月九日簽署之框架協議，本集團將保留51,000平方米之地盤以取得240,000平方米之總樓面面積。本集團計劃承諾在該地盤上興建地標發展項目，擬依照市場需求分期建設。

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之合資項目，位處北京海淀區中關村清華科技園內，為一幢13層高之優質現代商業園設施。

該大廈為其所有租戶提供具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，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。於本回顧年度內，該大廈租出率逾95%。

前景

本集團堅信，由於城市化進程及新家庭單位需求持續增長，於主要及新興城市尤其是對住宅方面之持續需求需要得到滿足。本集團在上海及深圳兩大城市已擁有重要在建項目，並將尋求合適機會在選定地區建立據點。同時，本集團將繼續盡早進行上海山水四季項目第二期之施工及完成威新科技園第三期之設計及規劃。本集團堅信盡力完成項目將增加其投資及股東價值。

僱員及薪酬政策

於二零一零年九月三十日，本公司及其附屬公司共僱用約178名(二零零九年：202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且參考集團之表現及個人之表現授出。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

審核委員會於二零零一年八月成立，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」）附錄十四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高質素之董事會、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。本公司在零九／一零年年報所涵蓋

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第A.4.1條之相關目標。
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。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行本公司證券交易之守則。經特定諮詢後，本公司全體董事確認，彼等已於年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。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零一一年一月十一日（星期二）至二零一一年一月十三日（星期四）（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，最遲須於二零一一年一月十日（星期一）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

於本公佈日期，董事會成員包括一名執行董事梁家慶先生；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張國光先生、許照中先生(太平紳士)、鄭志強先生及Alan Howard Smith(太平紳士)。

承董事會命
星獅地產(中國)有限公司
梁家慶
執行董事兼行政總裁

香港，二零一零年十一月五日