

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)

**截至二零一一年三月三十一日止六個月之
未經審核中期業績公佈**

二零一零年／二零一一年中期業績(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」)截至二零一一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

截至二零一一年三月三十一日止六個月

		截至三月三十一日止六個月	
		二零一一年	二零一零年
		港幣千元	港幣千元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
收入	3	178,009	1,225,230
銷售成本		(51,235)	(985,709)
毛利		126,774	239,521
直接經營開支		(34,922)	(44,779)
其他收入	3	7,077	8,977
(作出)／撥回撥備	4	(29,271)	69,599
行政開支		(12,345)	(11,782)
財務費用	5	(15,944)	(19,995)
除稅前溢利	6	41,369	241,541
稅項支出	7	(18,227)	(89,904)
期內溢利		23,142	151,637
以下人士應佔：			
本公司持有人		9,582	113,562
非控股股東權益		13,560	38,075
		23,142	151,637
本公司持有人應佔			
每股盈利：			
— 基本 (港仙)	8	0.14	1.66
— 攤薄 (港仙)	8	0.14	1.66

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止六個月

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>23,142</u>	<u>151,637</u>
期內其他全面收益／(虧損)		
換算海外業務之匯兌差額	<u>95,591</u>	<u>(13,946)</u>
期內其他全面收益／(虧損)，已扣除稅項	<u>95,591</u>	<u>(13,946)</u>
期內全面收益總額	<u><u>118,733</u></u>	<u><u>137,691</u></u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司持有人	<u>79,631</u>	<u>101,507</u>
非控股股東權益	<u>39,102</u>	<u>36,184</u>
	<u><u>118,733</u></u>	<u><u>137,691</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

		二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,958	2,090
投資物業		1,194,403	1,149,680
收購土地使用權之預付款項		458,515	442,181
預付款項、按金及其他應收賬款		1,860	1,814
可出售金融資產		8,822	8,822
遞延稅項資產		4,332	—
非流動資產總額		1,669,890	1,604,587
流動資產			
待出售物業		103,917	149,436
發展中物業		1,629,398	1,565,607
應收貿易賬款	9	3,162	4,692
預付款項、按金及其他應收賬款		21,806	12,119
應收直接控股公司款項		63,472	63,995
受限制現金		91	399
現金及現金等值項目		715,951	767,617
流動資產總額		2,537,797	2,563,865
流動負債			
應付貿易賬款	10	2,987	3,583
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		261,117	296,664
付息銀行貸款		106,280	867,577
應付直接控股公司款項		81,634	81,634
應付同系附屬公司款項		903	4
應付稅項		57,553	57,230
流動負債總額		510,474	1,306,692
流動資產淨值		2,027,323	1,257,173
總資產減流動負債		3,697,213	2,861,760

簡明綜合財務狀況表(續)
於二零一一年三月三十一日

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動負債		
付息銀行貸款	823,211	342,777
遞延稅項負債	161,761	162,295
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	984,972	505,072
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	2,712,241	2,356,688
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
本公司持有人應佔權益		
已發行股本	684,869	684,702
儲備	1,397,325	1,317,023
	<hr/>	<hr/>
	2,082,194	2,001,725
非控股股東權益	630,047	354,963
	<hr/>	<hr/>
權益總額	2,712,241	2,356,688
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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根據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二零一零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、並自二零一零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（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」之修訂本
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」之修訂本
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」之修訂本
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」之修訂本
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
香港詮釋第4號（修訂本）	香港詮釋第4號「租賃—釐定香港土地租賃之期限」之修訂本
香港詮釋第5號	財務報表之呈列—借款人對載有按要求還款條款有期貸款之分類

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則仍未對該等財務報表產生重大財務影響，亦對其所採用之會計政策並無重大變動。

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。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，且其資產亦幾乎所有都位於中國大陸。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。

本集團之收入及除稅前溢利按回顧期內須予可呈報分部分析如下：

截至二零一一年三月三十一日止六個月：

	物業發展 港幣千元 (未經審核)	商業園 港幣千元 (未經審核)	企業費用 港幣千元 (未經審核)	合計 港幣千元 (未經審核)
分部收入				
銷售予外界客戶	<u>101,124</u>	<u>76,885</u>	<u>—</u>	<u>178,009</u>
分部業績	<u>5,855</u>	<u>57,538</u>	<u>(12,216)</u>	<u>51,177</u>
對賬				
利息收入				6,136
財務費用				<u>(15,944)</u>
除稅前溢利				<u><u>41,369</u></u>

截至二零一零年三月三十一日止六個月：

	物業發展 港幣千元 (未經審核)	商業園 港幣千元 (未經審核)	企業費用 港幣千元 (未經審核)	合計 港幣千元 (未經審核)
分部收入				
銷售予外界客戶	<u>1,154,577</u>	<u>70,653</u>	<u>-</u>	<u>1,225,230</u>
分部業績	<u>214,023</u>	<u>53,030</u>	<u>(11,736)</u>	<u>255,317</u>
對賬				
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>

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，投資物業之租金收入總額及已收與應收物業管理費收入和公用事務使用費收入。

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	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
出售物業	99,473	1,152,353
租金收入總額	49,588	47,292
物業管理費收入	24,736	22,380
公用業務使用費收入	4,212	3,205
	<u>178,009</u>	<u>1,225,230</u>
其他收入		
利息收入	6,136	6,219
其他	941	2,758
	<u>7,077</u>	<u>8,977</u>

4. (作出)／撥回撥備

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
就以下項目(作出)／撥回撥備：		
應計提開支	(29,271)	—
其他應收賬款	—	69,599
	<u>(29,271)</u>	<u>69,599</u>

附註：本期間乃申索訴訟所作出的撥備及上一期間乃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	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
於五年內全部應償還之銀行貸款利息	11,843	26,745
其他貸款成本	4,101	2,111
產生之貸款成本總額	15,944	28,856
減：撥作發展中物業之資本化金額	—	(8,861)
	<u>15,944</u>	<u>19,995</u>

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／(計入)於下列各項：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業、廠房及設備之折舊	562	673
減：撥作發展中物業之資本化金額	(282)	(105)
	<u>280</u>	<u>568</u>
租金收入總額	(49,588)	(47,292)
減：開支	9,999	12,164
租金收入淨額	<u>(39,589)</u>	<u>(35,128)</u>
土地使用權之攤銷	7,264	7,400
土地及樓宇之經營租約之最低租賃付款	1,420	2,065
僱員福利之開支(包括董事酬金)：		
工資及薪酬	12,890	12,040
以股份支付之薪酬開支	633	826
退休計劃之供款淨額(已扣除被沒收之供款為無 (二零一零年：無))	367	362
	<u>13,890</u>	<u>13,228</u>
核數師酬金	836	844
外匯(收益)／虧損，淨額	<u>(5,975)</u>	<u>354</u>

7. 稅項支出

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之撥備。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	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
中國大陸之企業所得稅 (附註(a))	22,080	36,160
中國大陸之土地增值稅 (附註(b))	2,005	28,368
遞延 (附註(c)及(d))	(5,858)	25,376
	<u>18,227</u>	<u>89,904</u>

附註：

- (a) 企業所得稅之撥備乃按於兩段期間之正常營運相關而計算。
- (b) 土地增值稅之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。於兩段期間，此撥備之金額主要來自上海項目的。
- (c) 於本期間，金額主要來自因申索訴訟之撥備而所產生之遞延稅項資產為港幣7,357,000元。於上一期間，因撥回已收土地出讓金退款之撥備所產生之遞延稅項為港幣14,601,000元。
- (d) 於本期間，有關中國附屬公司未分派盈利(未來股息)之預扣所得稅之遞延稅項負債為港幣3,469,000元(二零一零年：港幣6,208,000元)，已於中期簡明綜合收益表內扣除。

8. 本公司持有人應佔之每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利之計算乃根據期內本公司持有人應佔溢利約港幣9,582,000元(二零一零年：港幣113,562,000元)及期內已發行普通股之加權平均數6,848,015,855股(二零一零年：6,843,371,580股)而計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據期內本公司持有人應佔溢利約港幣9,582,000元(二零一零年：港幣113,562,000元)而計算。期內用作此項計算之普通股加權平均數為6,861,012,897股(二零一零年：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股加權平均數為12,997,042股(二零一零年：10,111,051股)。

9. 應收貿易賬款

應收貿易賬款按到期日之賬齡分析如下：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
一個月內	<u>3,162</u>	<u>4,692</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

於公佈日期，應付貿易賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
三個月內	687	1,170
三至十二個月	846	234
一年以上	<u>1,454</u>	<u>2,179</u>
	<u>2,987</u>	<u>3,583</u>

應付貿易賬款乃不計息且通常於平均一個月內償還。

11. 比較數字

上一期間之若干數字已重列以配合本期間所呈列。

中期股息

董事並不建議派付截至二零一一年三月三十一日止六個月之中期股息(二零一零年三月三十一日：無)

概覽

中國自二零一零年四月起已推出多輪措施以遏止及穩定住宅物業市場的價格上漲。有關措施包括中央銀行多次調高息率及儲備金比率。預期本年度餘下時間的融資環境仍具挑戰，發展商的融資狀況亦較前困難。

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，並將分期開發。於二零一一年三月三十一日，第一期418個住宅單位中，逾98% (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。第二期總樓面面積逾255,000平方米，主要為住宅單位，並配備部分零售及康樂配套設施。第二A期(總樓面面積逾147,000平方米) 的打樁工程已於二零一一年三月動工，務求可在明年預售。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。

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，可徒步至興建中之地鐵站。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。根據初步構思及設計方案，該多用途高層商業發展項目原定於二零一一年施工。遺憾地，儘管

已延長交地期限，惟瀋陽當局仍未能拆遷及交付青年大街之空置發展地塊。鑒於收地日期仍未能確定及其他商業考慮因素，本集團現正步處出售該項目之權益。

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平方米之秀麗園林(擁有運動及娛樂設施)。就資本值、規模及管理專注度而言，該項目目前為本集團一項重要資產。威新科技園已略具規模，並妥善管理以實現經濟規模之營運效率及提供無可匹敵之服務水平。

本集團於二零一零年六月九日就威新科技園第三期地盤發展計劃與深圳當局訂立框架和解協議，因而解決了長久懸而未決的問題。本集團藉此將可保留51,000平方米之地盤可建為240,000平方米之總樓面面積。本集團計劃在該地盤上興建地標發展項目，將視乎市場需求分期建設。第三期之概念籌劃及初步設計已於回顧期內展開。承接威新科技園第一及二期的成功(全面出租)，本集團可提高其競爭優勢及鞏固市場領導地位，為日後奠定穩健增長的基礎。

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13層高之優質高級商業園設施。

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。於回顧期間，該大廈之出租率為百分之百。

財務回顧

編製截至二零一一年三月三十一日止六個月的財務報表所採用的會計政策及計算方法，與截至二零一零年九月三十日止上一個財政年度所採用者一致。

截至二零一一年三月三十一日止六個月之收入由截至二零一零年三月三十一日止六個月同期之港幣1,225,200,000元減少85%至港幣178,000,000元。本期間收入大幅減少主要就上海山水四季城項目第一期因剩餘單位所剩無幾所致。大部份之單位(逾90%)之收入已於二零零九年十二月底取得入伙紙時已於上一個財政年度內確認收入。此項收入減少部份被深圳威新軟件科技園(「威新科技園」)出租率增長以至租金收入增加所抵銷。

截至二零一一年三月三十一日止六個月之本公司持有人應佔溢利為港幣9,600,000元，相對截至二零一零年三月三十一日止期間之溢利為港幣113,600,000元。溢利減少主要就上海山水四季城項目之銷售減少及就北京項目作出申索訴訟之撥備港幣29,300,000元所致。此外，上一期間的業績亦包含撥回就北京項目已收取之土地出讓金退款為港幣69,600,000元。

按每股基準計算，本集團錄得每股盈利港幣0.14仙。

業務分部

物業發展

截至二零一一年三月三十一日止六個月，物業發展分部之收入下降至港幣101,100,000元，佔總收入之57%，相對截至二零一零年三月三十一日止期間之收入則為港幣1,154,500,000元，佔總收入之94%。在港幣101,100,000元之收入當中，貢獻來自上海山水四季城項目為港幣94,300,000元，及北京蝶翠华庭銷售停車位為港幣5,000,000元。

商業園

商業園分部所獲得之收入增長9%，由截至二零一零年三月三十一日止六個月之港幣70,700,000元上升至截至二零一一年三月三十一日止六個月之港幣76,900,000元，佔總收入之43%。收入增加主要由於威新科技園之租金收入增加所致。

股東資金

本集團之股東資金總額由二零一零年九月三十日之港幣2,001,700,000元增加4%至二零一一年三月三十一日之港幣2,082,200,000元。按每股基準計算，本集團於二零一一年三月三十一日之綜合資產淨值輕微增長至港幣30.4仙，而二零一零年九月三十日則為港幣29.2仙。於二零一一年三月三十一日，股東資金總額佔資產總額為港幣4,207,700,000元之49%。

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二零一零年九月三十日之港幣1,210,400,000元減少23%至二零一一年三月三十一日之港幣929,500,000元，而債務淨額(以銀行借款總額減現金及銀行存款計算)則由二零一零年九月三十日之港幣442,300,000元下降至二零一一年三月三十一日之港幣213,400,000元。債務淨額減少主要由於償還若干銀行貸款所致。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)由二零一零年九月三十日之51%下降至二零一一年三月三十一日之34%。本集團之現金及銀行結餘由二零一零年九月三十日之港幣768,000,000元減少7%至二零一一年三月三十一日之港幣716,000,000元。

短期及長期貸款

本集團於二零一一年三月三十一日及二零一零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：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
第一年內或即付	106,280	867,577
第二年內	333,879	342,777
第三至第五年	489,332	—
須於五年內悉數償還	<u>929,491</u>	<u>1,210,354</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。

本集團於二零一一年三月三十一日及二零一零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：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
港幣	501,332	500,000
人民幣	147,713	430,557
美元	280,446	279,797
	<u>929,491</u>	<u>1,210,354</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。於二零一一年三月三十一日及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。根據全球性財務環境之最新變化，本集團仍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

於二零一一年三月三十一日及二零一零年九月三十日，概無銀行借貸以本集團資產作抵押。

或然負債

於二零一一年三月三十一日，本公司所作出之擔保合共為港幣190,000,000元(二零一零年九月三十日：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77,200,000元(二零一零年九月三十日：港幣85,900,000元)。

展望

本集團將專注興建上海山水四季城項目隨後數期，並為威新科技園第三期發展之協議落實定案。預期上海山水四季城項目第二A期將可於下一個財政年度推出。本集團亦尋求商機，收購位於中國而合適之發展地盤以支持未來之業務活動。

僱員及薪酬政策

於二零一一年三月三十一日，本公司及其附屬公司共僱用約182名(二零一零年三月三十一日：191名)員工。僱員之薪酬維持於具競爭力之水平，而花紅則可參考本集團及個人表現按酌情基準授出。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

於截至二零一一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

董事會審核委員會於二零零一年八月成立。其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二零一一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，本公司於截至二零一一年三月三十一日止六個月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。

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

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)、許遵傑先生及鄧國佳先生；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)、郭彰國先生及黃秀明女士。

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，二零一一年五月六日