

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。



Fraser's 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」)截至二零一一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：

綜合收益表

截至二零一一年九月三十日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
收入	3	302,604	1,347,620
銷售成本		(67,786)	(984,634)
毛利		234,818	362,986
直接經營開支		(73,657)	(86,392)
其他收入	3	14,664	17,543
其他收益	3	42,424	—
投資物業之公允值變動 (作出)／撥回撥備，淨額	4	226,103 (29,271)	99,240 69,516
行政開支		(29,932)	(28,993)
財務費用	5	(30,421)	(43,848)
除稅前溢利	6	354,728	390,052
稅項	7	(131,526)	(142,755)
本年度溢利		223,202	247,297
以下人士應佔：			
本公司持有人		205,836	194,044
非控股股東權益		17,366	53,253
		223,202	247,297
本公司持有人應佔每股盈利：			
—基本(港元)	8	0.0301	0.0284
—攤薄(港元)	8	0.0300	0.0283

* 僅供識別

綜合全面收益表

截至二零一一年九月三十日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年度溢利	<u>223,202</u>	<u>247,297</u>
其他全面收入		
現金流量對沖：		
本年度就對沖工具產生之公允價值 變動之有效部分	<u>971</u>	<u>—</u>
	<u>971</u>	<u>—</u>
匯兌變動儲備：		
出售一間附屬公司之回撥	<u>(31,860)</u>	<u>—</u>
換算海外業務之匯兌差額	<u>176,848</u>	<u>2,040</u>
	<u>144,988</u>	<u>2,040</u>
本年度其他全面收入，已扣除稅項	<u>145,959</u>	<u>2,040</u>
本年度全面收入總額	<u>369,161</u>	<u>249,337</u>
以下人士應佔：		
本公司持有人	<u>312,061</u>	<u>196,239</u>
非控股股東權益	<u>57,100</u>	<u>53,098</u>
	<u>369,161</u>	<u>249,337</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,813	2,090
投資物業		1,456,147	1,149,680
收購土地使用權之預付款項		–	442,181
預付款項、按金及其他應收賬款		1,891	1,814
可供出售金融投資		8,822	8,822
遞延稅項資產		7,569	–
非流動資產總額		1,476,242	1,604,587
流動資產			
待出售物業		90,251	149,436
發展中物業		1,862,115	1,565,607
應收貿易賬款	9	1,316	4,692
預付款項、按金及其他應收賬款		540,014	12,119
應收直接控股公司款項		63,385	63,995
衍生金融工具		971	–
受限制現金		73	399
存款、銀行及現金結餘		899,394	767,617
流動資產總額		3,457,519	2,563,865
流動負債			
應付貿易賬款	10	38,014	3,583
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		247,390	296,664
付息銀行及其他貸款		485,904	867,577
應付直接控股公司款項		81,634	81,634
應付一間同系附屬公司款項		42	4
應付稅項		80,133	57,230
流動負債總額		933,117	1,306,692
流動資產淨值		2,524,402	1,257,173
資產總額減流動負債		4,000,644	2,861,760
非流動負債			
付息銀行及其他貸款		818,799	342,777
遞延稅項負債		223,696	162,295
非流動負債總額		1,042,495	505,072
資產淨值		2,958,149	2,356,688

綜合財務狀況表(續)
於二零一一年九月三十日

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
權益		
本公司持有人應佔權益		
已發行股本	684,940	684,702
儲備	<u>1,630,654</u>	<u>1,317,023</u>
	2,315,594	2,001,725
非控股股東權益	<u>642,555</u>	<u>354,963</u>
權益總額	<u>2,958,149</u>	<u>2,356,688</u>

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」)(包括所有香港財務報告準則、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。除投資物業及衍生金融工具按公允值計算外，本財務報表依據歷史成本慣例編製。本財務報表以港幣(「港幣」)呈列，除另有註明者外，所有數值均進位至最接近千位數。

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(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度豁免之修訂本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款—集團按現金結算以股份為基礎之付款之交易之修訂本
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償還條款有期貨款之分類
二零零九年香港財務報告準則之改進	於二零零九年五月頒佈多項對香港財務報告準則之修訂本
二零一零年香港財務報告準則之改進	於二零一零年五月頒佈多項對香港財務報告準則之修訂本

除如下文所進一步闡釋有關列入二零零九年香港財務報告準則之改進內之香港會計準則第7號之修訂本影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本財務報表產生重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

於二零零九年五月頒佈之二零零九年香港財務報告準則之改進制定多項香港財務報告準則之修訂本。各項準則均各自設有過渡條文。儘管採納部分修訂本會導致會計政策變動，惟該等修訂本對本集團並無任何重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂本詳情如下：

- 香港會計準則第7號—現金流量表：規定導致於財務狀況表中確認為資產之開支方可歸類為投資業務產生之現金流量。

1.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於本財務報表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—嚴重高通脹及移除首次採納者之固定日期之修訂本 ²
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—轉讓金融資產之修訂本 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁵
香港財務報告準則第11號	共同安排 ⁵
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 ⁵
香港財務報告準則第13號	公允值計量 ⁵
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：收回相關資產之修訂本 ³
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ⁵
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方之披露 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ⁵
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資 ⁵
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號預付款項最低要求之修訂本 ¹

除上述者外，香港會計師公會已頒佈二零一零年香港財務報告準則之改進，當中載列多項香港財務報告準則之修訂本，旨在消除歧義並澄清字眼。儘管各準則有獨立過渡條文，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號之修訂本均於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

¹ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一二年七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

本集團正著手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不大可能對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響，惟採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第1號(經修訂)、香港會計準則第12號(修訂本)、香港會計準則第19號(二零一一年)及香港會計準則第27號(二零一一年)除外。

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之企業管理服務。

管理層獨立監察本集團經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。評估分部表現時，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)。除稅前經調整溢利／(虧損)之計量，與本集團之除稅前溢利一致，惟利息收入及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存款、銀行及現金結餘，原因為該等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括附息銀行及其他貸款、應付稅項、遞延稅項負債以及應付直接控股公司款項及一間同系附屬公司款項，原因為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。

截至二零一一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	142,386	160,218	-	302,604
分部業績：	57,055	344,951	(29,803)	372,203
對賬				
利息收入				12,946
財務費用				(30,421)
除稅前溢利				354,728
分部資產：	3,189,851	1,578,537	10,145	4,778,533
對賬				
其他未分配資產				155,228
資產總額				4,933,761
分部負債：	210,576	55,507	19,321	285,404
對賬				
其他未分配負債				1,690,208
負債總額				1,975,612
其他分部資料：				
投資物業之公允值變動	-	(226,103)	-	(226,103)
作出之撥備	29,271	-	-	29,271
折舊	269	255	27	551
土地使用權之攤銷	14,733	-	-	14,733
資本開支*	445	2,756	29	3,230

* 資本開支包括於物業、廠房及設備以及投資物業內之增加。

截至二零二零年九月三十日止年度	物業發展 港幣千元	商業園 港幣千元 (重列)	企業費用 港幣千元	合計 港幣千元 (重列)
分部收入：				
銷售予外界客戶	1,202,199	145,421	–	1,347,620
分部業績：	243,220	206,062	(28,946)	420,336
對賬				
利息收入				13,564
財務費用				(43,848)
除稅前溢利				390,052
分部資產：	2,581,576	1,223,486	10,156	3,815,218
對賬				
其他未分配資產				353,234
資產總額				4,168,452
分部負債：	241,252	43,444	15,551	300,247
對賬				
其他未分配負債				1,511,517
負債總額				1,811,764
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*	609	2,851	33	3,493

* 資本開支包括於物業、廠房及設備以及投資物業內之增加。

3. 收入、其他收入及其他收益

收入亦為本集團之營業額，指於年內來自主要業務之出售物業、租金收入總額及已收與應收物業管理費收入以及公用業務使用費收入。

年內已確認為收入、其他收入及其他收益之分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
收入		
出售物業	138,992	1,198,301
租金收入總額	104,353	95,216
物業管理費收入	50,311	46,248
公用業務使用費收入	8,948	7,855
	<u>302,604</u>	<u>1,347,620</u>
其他收入		
利息收入	12,946	13,564
其他	1,718	3,979
	<u>14,664</u>	<u>17,543</u>
其他收益		
出售一間附屬公司之收益	42,424	-

4. (作出)／撥回撥備，淨額

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
以下項目為(作出)／撥回之撥備，淨額：		
應收貿易賬款	-	(12)
其他應收賬款(附註)	-	69,528
應計提開支(附註)	(29,271)	-
	<u>(29,271)</u>	<u>69,516</u>

附註：本年度之金額乃就申索訴訟作出之撥備，而上一年度則為收回應收土地出讓金退款之撥備回撥。

5. 財務費用

財務費用之分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於五年內全部償還之銀行及其他貸款利息	26,520	50,512
其他財務費用	8,362	2,198
	<u>34,882</u>	<u>52,710</u>
產生之財務費用總額	34,882	52,710
減：撥作發展中物業之資本化利息	(4,461)	(8,862)
	<u>30,421</u>	<u>43,848</u>

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／(計入)之以下各項：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
折舊	803	1,260
減：撥作發展中物業之資本化金額	(252)	(204)
	<u>551</u>	<u>1,056</u>
租金收入總額(附註3)	(104,353)	(95,216)
減：開支(附註a)	22,190	24,619
	<u>(82,163)</u>	<u>(70,597)</u>
租金收入淨額(附註b)	(82,163)	(70,597)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	8	589
投資物業之公允值變動	(226,103)	(99,240)
作出／(撥回)撥備，淨額(附註4)	29,271	(69,516)
土地使用權之攤銷	14,733	14,520
土地及樓宇之最低經營租賃之付款額	3,243	4,146
僱員福利之開支(包括董事酬金)：		
工資及薪酬	29,701	29,292
以股份支付之酬金開支	1,499	1,703
退休計劃供款	796	726
減：已沒收之供款	(51)	(13)
退休計劃供款淨額	745	713
僱員福利之開支總額	<u>31,945</u>	<u>31,708</u>
核數師酬金	1,536	1,667
外匯收益，淨額	(5,982)	(1,809)

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。

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之撥備(二零一零年：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作計算。

土地增值稅(「土地增值稅」)之撥備按有關中華人民共和國(「中國」)法例及規條所載之規定作出估計。土地增值稅按增值價值減除若干可扣減之費用後，按遞增稅率之幅度作出撥備。於本年度及上一年度內，大部份土地增值稅之金額乃來自上海項目。

截至二零一一年九月三十日止年度之遞延稅項主要來自投資物業之公允值收益，數額為港幣56,526,000元(二零一零年：港幣24,810,000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)預扣所得稅之遞延稅項負債已作出撥備為港幣6,108,000元(二零一零年：港幣11,253,000元)。

於綜合收益表之稅項支出如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
即期—香港	-	-
即期—中國大陸		
年內支出	40,058	49,681
過往年度不足之撥備	10,770	419
中國大陸之土地增值稅	28,963	38,261
遞延	51,735	54,394
	<u>131,526</u>	<u>142,755</u>

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

	二零一一年		二零一零年	
	港幣千元	%	港幣千元	%
除稅前溢利	<u>354,728</u>		<u>390,052</u>	
按香港利得稅稅率之16.5% (二零一零年：16.5%)計算	58,530	16.5	64,359	16.5
中國大陸特定省份或地方當局 不同稅率之影響	30,615	8.6	34,302	8.8
毋須課稅之收入	(28,470)	(8.0)	(33,708)	(8.6)
不可扣稅之支出	16,142	4.5	16,313	4.1
動用過往未確認之稅項虧損	(2,197)	(0.6)	(3,969)	(1.0)
未有確認遞延所得稅資產之稅項虧損	11,065	3.1	15,525	4.0
中國大陸之土地增值稅	28,963	8.2	38,261	9.8
其他	<u>16,878</u>	<u>4.8</u>	<u>11,672</u>	<u>3.0</u>
按實際稅率計算之稅項支出	<u>131,526</u>	<u>37.1</u>	<u>142,755</u>	<u>36.6</u>

8. 本公司持有人應佔每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司持有人應佔年度溢利，及年內已發行普通股加權平均數6,848,629,761股(二零一零年：6,844,523,996股)作計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司持有人應佔年度溢利計算。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之加權平均數。

每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
盈利		
本公司持有人應佔溢利(用以計算每股基本盈利)	<u>205,836</u>	<u>194,044</u>
		股數
	二零一一年	二零一零年
股份		
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)	6,848,629,761	6,844,523,996
攤薄影響—普通股加權平均數： 購股權	<u>8,414,365</u>	<u>8,834,286</u>
	<u>6,857,044,126</u>	<u>6,853,358,282</u>

9. 應收貿易賬款

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收貿易賬款	1,329	4,704
減：減值	<u>(13)</u>	<u>(12)</u>
	<u>1,316</u>	<u>4,692</u>

應收貿易賬款指已售物業之代價及應收租金。已售物業之代價按買賣協議之條款由買方支付。應收租金乃預先發出賬單，租客於收到賬單後支付，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。

所有應收貿易賬款於報告期完結時均逾期少於一個月。

逾期但未作出減值之應收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，本公司董事認為，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，故毋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。

應收貿易賬款減值撥備之變動如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於財政年度初	12	-
已確認減值虧損(附註4)	-	12
匯兌調整	1	-
	<u>13</u>	<u>-</u>
於九月三十日	<u>13</u>	<u>12</u>

上述應收貿易賬款減值撥備包括就撥備前賬面值為港幣13,000元(二零一零年：港幣12,000元)之個別應收貿易賬款作出減值撥備為港幣13,000元(二零一零年：港幣12,000元)。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信貸增級工具。

10. 應付貿易賬款

應付貿易賬款(以發票日期為準)於報告期完結時之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
三個月之內	36,605	1,170
三至十二個月	300	234
一年以上	1,109	2,179
	<u>38,014</u>	<u>3,583</u>

應付貿易賬款為非付息且通常於平均一個月內償還。

11. 比較數字

於上一年度綜合收益表內之若干數字已重列以配合本年度所呈列之形式一致。

財務回顧

除按照於本財政年度已生效之有關會計準則要求而變動之會計政策外，編製截至二零一一年九月三十日止年度財務報表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上一年度之財務報表所採用者一致。

截至二零一一年九月三十日止年度業績

截至二零一一年九月三十日止年度之收入由截至二零一零年九月三十日止年度之港幣1,347,600,000元減少78%至港幣302,600,000元。收入減少主要由於上海山水四季城項目第一期逾90%單位之收入於二零零九年十二月底取得入伙紙後已確認為上一個財政年度內之收入後，所剩餘單位之銷售收入不多所致。深圳威新軟件科技園(威新科技園)租金收入截至二零一一年九月三十日止年度為港幣130,300,000元，相對上一財政年度為港幣118,600,000元。因此，截至二零一一年九月三十日止年度之毛利由截至二零一零年九月三十日止年度之港幣363,000,000元減至為港幣234,800,000元。

儘管收入及毛利下降，但本集團截至二零一一年九月三十日止年度錄得之本公司持有人應佔溢利為港幣205,800,000元，相對截至二零一零年九月三十日止年度之港幣194,000,000元，增幅為6%。本公司持有人應佔溢利包括投資物業之公允價值變動港幣226,100,000元及出售一間位於瀋陽之附屬公司之收益港幣42,400,000元，惟部分被北京項目就申索訴訟之撥備港幣29,300,000元所抵銷。

按每股基準計算，本集團錄得每股盈利港幣0.0301元。

末期股息

董事會議決不建議派付截至二零一一年九月三十日止年度之末期股息(截至二零一零年九月三十日止年度：無)。

業務分部

物業發展

截至二零一一年九月三十日止年度，物業發展分部收入減少至港幣142,400,000元，佔總收入之47%，而截至二零一零年九月三十日止年度則為港幣1,202,200,000元，佔總收入之89%。在港幣142,400,000元之收入中，來自出售上海山水四季城項目住宅單位之金額為港幣128,500,000元，而來自出售北京蝶翠華庭停車位則為港幣10,900,000元。

商業園

於回顧年度內，商業園分部所產生之收入由截至二零一零年九月三十日止年度之港幣145,400,000元增加10%至截至二零一一年九月三十日止年度之港幣160,200,000元，佔總收入之53%。該等收入增加乃由於威新科技園租金收入上升所致。

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元增加至二零一一年九月三十日之港幣2,315,600,000元，增幅達16%。按每股基準計算，本集團於二零一一年九月三十日之綜合資產淨值增長至港幣0.338元，而二零一零年九月三十日則為港幣0.292元。於二零一一年九月三十日，股東資金總額佔資產總額港幣4,933,800,000元之47%。

財務資源、流動資金及資本架構

流動資金及資本資源

債務淨額(以銀行及其他貸款總額減去現金及銀行存款計算)由二零一零年九月三十日之港幣442,300,000元減少至二零一一年九月三十日之港幣405,200,000元。債務淨額減少乃由於非控股股東向中國大陸一間附屬公司注資及經營收入淨額增加所致。本集團之資產負債比率(定義為貸款總額除以權益總額，包括非控股股東權益)由二零一零年九月三十日之51%減少至二零一一年九月三十日之44%。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元增加至二零一一年九月三十日之港幣899,400,000元。

短期及長期銀行及其他貸款

本集團於二零一一年九月三十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：

	於 二零一一年 九月三十日 港幣千元	於 二零一零年 九月三十日 港幣千元
第一年內或應要求時償還	485,904	867,577
第二年內	107,379	342,777
第三至第五年(包括首尾兩年)	711,420	—
須於五年內悉數償還	<u>1,304,703</u>	<u>1,210,354</u>

財務管理

外匯風險

於回顧年度內，以美元記賬之貸款水平仍維持不變，以港幣記賬之貸款有所增加，但以人民幣記賬之貸款則有所減少。本集團已計劃向中國大陸一間全資附屬公司注資人民幣189,200,000元，由於預期人民幣升值，因此已安排一份人民幣遠期合約為注資前鎖定匯率來減低外匯風險。鑒於近期全球金融環境之變動，本集團將繼續考慮對沖外匯風險之適當性及成本效益。

本集團於二零一一年九月三十日及二零一零年九月三十日尚未償還之銀行及其他貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	於 二零一一年 九月三十日 港幣千元	於 二零一零年 九月三十日 港幣千元
港幣	711,420	500,000
人民幣	312,455	430,557
美元	280,828	279,797
總額	<u>1,304,703</u>	<u>1,210,354</u>

利率風險

本集團之貸款用於項目開發，所承受之風險主要是利率變動對其貸款成本之影響。於二零一一年九月三十日，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。鑒於近期全球金融環境之變動，本集團將定時監控對沖之適當性及成本效益，以及固定及浮動利率組合貸款之需要。

資產抵押

於二零一一年九月三十日，本集團之若干銀行及其他貸款以賬面值港幣816,700,000元之若干發展中物業作抵押(二零一零年九月三十日：無)。

或然負債

於二零一一年九月三十日，本公司所作出之擔保合共為港幣195,500,000元(二零一零年九月三十日：港幣183,200,000元)，其中就授予附屬公司之銀行貸款已動用港幣67,200,000元(二零一零年九月三十日：港幣85,900,000元)。

業務回顧

大上海一物業發展

上海山水四季城

本集團於二零零五年九月購得位於上海松江的71公頃發展用地，現持有其中54.85%控股權益。該項大型物業用地之可建建築面積約837,000平方米，將分若干期數開發。第一期已落成，而截至二零一一年九月三十日，418個住宅單位中已售出415個。除第一期外，仍有約737,000平方米建築面積可供開發，此有助本集團於未來數年保持增長之勢頭。第二期(包括第二A及第二B分期)之建築面積約262,000平方米將是下一個發展重點。第二A分期(包括建築面積逾152,000平方米)之打樁工程已完成，而上層建築工程目前亦正在施工中。第二A分期預計於二零一二年開始預售。由於該項目具備交通便利及設計時尚等多項優越條件，本集團深信第二A分期將深受精明買家歡迎。

大廣州一物業投資及物業發展

深圳威新軟件科技園(威新科技園)

威新科技園提供約125,000平方米之寫字樓用地及約1,000個停車位作出租用途。七幢中層高樓宇圍繞16,000平方米之秀麗園林而建，並附設運動及娛樂設施，威新科技園傲視該區之其他商業園。儘管租金遠高於平均水平，第一及二期已全部租出。本集團透過規模經濟效益更有效地管理該物業，從而為租戶提供卓越服務。

本集團正在草擬第三期主要之規劃，稍後便展開工程。經與深圳當局達成友好決議後，已於二零一零年六月九日簽訂框架協議，本集團將繼續持有51,000平方米之用地面積，該最大可建建築面積為240,000平方米。第三期將根據市場需求分若干階段發展。

其他

搜狐網絡大廈(搜狐大廈)

搜狐大廈乃本集團與著名清華大學之附屬公司進行之合資項目。該大廈於二零零四年竣工，為一幢13層之優質設施大廈，位於北京海澱區中關村清華科技園。於二零零七年一月出售該大廈若干樓層予搜狐後，大廈易名為搜狐大廈。出售後，寫字樓用途之建築面積為10,145平方米，而零售之建築面積則為4,786平方米。

除提供可媲美國際最高級標準之物業管理服務外，搜狐大廈還提供多項增值服務及設施。憑藉其優越地理位置，該大廈現享有達百分百之出租率。

瀋陽青年大街項目

為鞏固上海及廣州兩大地區之業務據點，本集團已出售其於瀋陽商業發展項目之權益，即瀋陽青年大街項目。於二零一一年七月十五日，本集團已簽訂股權轉讓協議，成功以現金代價人民幣423,000,000元(港幣507,600,000元)出售該項目之所有權益。這重大出售於本年度七月成交，將有助本集團再分配人力及資金資源至其主要策略性發展區。

前景

本集團致力迅速完成現有項目，旨在擴大增長動力及鞏固於上海及廣州兩大地區之業務據點。未來之新收購項目，將集中於高資金回報及快速回本之新住宅發展項目。

儘管中國市場不穩定，管理層對首次用家之需求仍持樂觀態度。就上海山水四季城第二A分期現正按計劃施工，於明年初預售單位將有助迎合有關需求。連同威新科技園將發展之商業住宅項目，本集團將借助此兩個項目為在上海及廣州成立地區辦事處吸引專業人才，從而為兩大地區的未來發展鋪路。

管理層深信透過重點發展及執行現有策略以及加快發展步伐，本集團將可實現持續增長並為股東創造價值。

僱員及薪酬政策

於二零一一年九月三十日，本公司及其附屬公司共僱用約194名(二零一零年：178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本集團表現及個人表現後授出。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

董事會之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。

審核委員會須向董事會負責，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。本公司於截至二零一一年九月三十日止年度一直遵守企業管治守則，惟偏離守則條文第A.4.1條及B.1.1條。對此等未遵守企業管治守則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重選連任。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. 薪酬委員會大部分成員並非獨立非執行董事，直至張國光先生於二零一一年五月十六日獲委任為薪酬委員會成員為止。

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，彼等於年內遵守標準守則所規定之標準。標準守則亦應用於本公司其他指定高級管理人員。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零一二年一月十二日(星期四)至二零一二年一月十六日(星期一)(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，最遲須於二零一二年一月十一日(星期三)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；五名非執行董事張福成先生、張雪倩女士(其替任董事為謝南俊先生)、許遵傑先生、林怡勝先生及鄧國佳先生；以及四名獨立非執行董事郭彰國先生、張國光先生、許照中先生(太平紳士)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，二零一一年十一月四日