

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）

**截至二零一二年三月三十一日止六個月之
未經審核中期業績公佈**

二零一一年／二零一二年中期業績（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」）截至二零一二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。

* 僅供識別

簡明綜合收益表

截至二零一二年三月三十一日止六個月

| | | 截至三月三十一日止六個月 | |
|---------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | 附註 | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 港幣千元 (未經審核) |
| 收入 | 3 | 104,221 | 178,009 |
| 銷售成本 | | <u>(8,802)</u> | <u>(51,235)</u> |
| 毛利 | | 95,419 | 126,774 |
| 直接經營開支 | | (38,615) | (34,922) |
| 其他收益 | 3 | 56,457 | 7,077 |
| 作出撥備 | 4 | (6,996) | (29,271) |
| 行政開支 | | (15,744) | (12,345) |
| 財務費用 | 5 | <u>(15,532)</u> | <u>(15,944)</u> |
| 除稅前溢利 | 6 | 74,989 | 41,369 |
| 稅項支出 | 7 | <u>(30,390)</u> | <u>(18,227)</u> |
| 期內溢利 | | <u><u>44,599</u></u> | <u><u>23,142</u></u> |
| 以下人士應佔： | | | |
| 本公司持有人 | | 44,556 | 9,582 |
| 非控股股東權益 | | <u>43</u> | <u>13,560</u> |
| | | <u><u>44,599</u></u> | <u><u>23,142</u></u> |
| 本公司持有人應佔每股盈利： | | | |
| — 基本 (港幣元) | 8 | <u><u>0.0065</u></u> | <u><u>0.0014</u></u> |
| — 攤薄 (港幣元) | 8 | <u><u>0.0065</u></u> | <u><u>0.0014</u></u> |

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止六個月

| | 截至三月三十一日止六個月 | |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 港幣千元 (未經審核) |
| 期內溢利 | <u>44,599</u> | <u>23,142</u> |
| 其他全面收益 | | |
| 現金流量對沖： | | |
| 期內就對沖工具產生之公允值變動之影響 | 2,449 | — |
| 匯兌變動儲備： | | |
| 換算海外業務之匯兌差額 | <u>20,305</u> | <u>95,591</u> |
| 期內其他全面收益，已扣除稅項 | <u>22,754</u> | <u>95,591</u> |
| 期內全面收益總額 | <u>67,353</u> | <u>118,733</u> |
| 以下人士應佔： | | |
| 本公司持有人 | 63,148 | 79,631 |
| 非控股股東權益 | <u>4,205</u> | <u>39,102</u> |
| | <u>67,353</u> | <u>118,733</u> |

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

| | 附註 | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|-------------------|----|-----------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 9 | 1,781 | 1,813 |
| 投資物業 | 9 | 1,466,567 | 1,456,147 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | | 1,882 | 1,891 |
| 可出售金融投資 | | 8,822 | 8,822 |
| 遞延稅項資產 | | — | 7,569 |
| 非流動資產總額 | | 1,479,052 | 1,476,242 |
| 流動資產 | | | |
| 待出售物業 | | 82,050 | 90,251 |
| 發展中物業 | | 2,115,519 | 1,862,115 |
| 應收貿易賬款 | 10 | 4,856 | 1,316 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | | 48,344 | 540,014 |
| 應收直接控股公司款項 | | 63,297 | 63,385 |
| 衍生金融工具 | | — | 971 |
| 受限制現金 | | 74 | 73 |
| 存款、銀行及現金結餘 | | 1,220,214 | 899,394 |
| 流動資產總額 | | 3,534,354 | 3,457,519 |
| 流動負債 | | | |
| 衍生金融工具 | | 222 | — |
| 應付貿易賬款 | 11 | 97,350 | 38,014 |
| 預收款項、應計提賬項及其他應付賬款 | | 200,165 | 247,390 |
| 附息銀行及其他貸款 | | 535,175 | 485,904 |
| 應付直接控股公司款項 | | 76,590 | 81,634 |
| 應付同系附屬公司款項 | | 14 | 42 |
| 應付稅項 | | 87,269 | 80,133 |
| 流動負債總額 | | 996,785 | 933,117 |
| 流動資產淨值 | | 2,537,569 | 2,524,402 |
| 總資產減流動負債 | | 4,016,621 | 4,000,644 |

簡明綜合財務狀況表（續）

於二零一二年三月三十一日

| | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|----------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 非流動負債 | | |
| 附息銀行及其他貸款 | 760,136 | 818,799 |
| 遞延稅項負債 | 230,315 | 223,696 |
| 非流動負債總額 | 990,451 | 1,042,495 |
| 資產淨值 | 3,026,170 | 2,958,149 |
| 權益 | | |
| 本公司持有人應佔權益 | | |
| 已發行股本 | 684,940 | 684,940 |
| 儲備 | 1,694,470 | 1,630,654 |
| 非控股股東權益 | 2,379,410 | 2,315,594 |
| | 646,760 | 642,555 |
| 權益總額 | 3,026,170 | 2,958,149 |

附註：

1. 編製基準及主要會計政策

編製基準

本未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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二零一一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、並自二零一一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－嚴重高通脹及移除首次採納者之固定日期之修訂本 |
| 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 |
| 香港會計準則第24號（經修訂） | 關連方之披露 |
| 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號最低資金要求之預付款之修訂本 |
| 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就對多項香港財務報告準則之修訂 |

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本中期財務資料並無重大財務影響，而本中期財務資料所採用的會計政策亦無重大變動。

2. 分部資料

本集團主要在住宅、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以供主要營運決策人評估分部資料及分配分部間的資源一致的方式呈報。

本集團於回顧期內之收入及除稅前溢利按須予可呈報之分部分析如下：

截至二零一二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 | <u>17,004</u> | <u>87,217</u> | <u>-</u> | <u>104,221</u> |
| 分部業績 | <u>22,804</u> | <u>69,400</u> | <u>(15,744)</u> | <u>76,460</u> |
| 對賬 | | | | |
| 利息收入 | | | | 14,061 |
| 財務費用 | | | | <u>(15,532)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | <u><u>74,989</u></u> |

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 | <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> |

3. 收入及其他收益

收入亦為本集團之營業額，指於期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雜項收入。

期內已確認為收入及其他收益之分析如下：

| | 截至三月三十一日止六個月 | |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 港幣千元 (未經審核) |
| 收入 | | |
| 出售物業 | 15,206 | 99,473 |
| 租金收入總額 | 58,772 | 49,588 |
| 物業管理費收入 | 25,838 | 24,736 |
| 雜項收入 | 4,405 | 4,212 |
| | <u>104,221</u> | <u>178,009</u> |
| 其他收益 | | |
| 補償收入 (附註) | 41,372 | — |
| 利息收入 | 14,061 | 6,136 |
| 其他 | 1,024 | 941 |
| | <u>56,457</u> | <u>7,077</u> |

附註： 已扣除稅項之金額指就出售北京發展項目用地權益有關之保留金款項。

4. 作出撥備

| | 截至三月三十一日止六個月 | |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 港幣千元 (未經審核) |
| 就以下項目作出撥備： | | |
| 應計提開支 (附註) | 6,996 | 29,271 |

附註： 於本期間及上一個期間之金額指訴訟索償之撥備。

5. 財務費用

財務費用分析如下：

| | 截至三月三十一日止六個月 | |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 港幣千元 (未經審核) |
| 於五年內全部應償還之銀行及其他貸款利息 | 22,080 | 11,843 |
| 其他財務費用 | 3,676 | 4,101 |
| 產生之財務費用總額 | 25,756 | 15,944 |
| 減：撥作發展中物業之資本化利息 | (10,224) | — |
| | <u>15,532</u> | <u>15,944</u> |

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／(計入) 之下列各項：

| | 截至三月三十一日止六個月 | |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 港幣千元 (未經審核) |
| 折舊 | 336 | 562 |
| 減：撥作發展中物業之資本化金額 | (125) | (282) |
| | <u>211</u> | <u>280</u> |
| 租金收入總額 | (58,772) | (49,588) |
| 減：開支 | 9,860 | 9,999 |
| 租金收入淨額 | <u>(48,912)</u> | <u>(39,589)</u> |
| 作出撥備 | 6,996 | 29,271 |
| 土地使用權之攤銷 | 7,609 | 7,264 |
| 土地及樓宇之最低經營租賃之付款額 | 1,496 | 1,420 |
| 僱員福利之開支(包括董事酬金)： | | |
| 工資及薪酬 | 16,997 | 12,890 |
| 以股份支付之酬金開支 | 668 | 633 |
| 退休計劃供款 | 530 | 367 |
| 減：已沒收之供款 | (176) | — |
| 退休計劃供款淨額 | <u>354</u> | <u>367</u> |
| 僱員福利之開支總額 | <u>18,019</u> | <u>13,890</u> |
| 核數師酬金 | | |
| — 本年度 | 1,492 | 836 |
| — 上年度撥備不足 | 67 | — |
| | <u>1,559</u> | <u>836</u> |
| 外匯虧損／(收益)，淨額 | <u>813</u> | <u>(5,975)</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：

| | 附註 | 截至三月三十一日止六個月 | |
|------------|---------|-------------------------|-------------------------|
| | | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 港幣千元 (未經審核) |
| 中國大陸之企業所得稅 | | 16,424 | 22,080 |
| 中國大陸之土地增值稅 | | 13 | 2,005 |
| 遞延 | (a)及(b) | 13,953 | (5,858) |
| | | <u>30,390</u> | <u>18,227</u> |

附註：

- (a) 於本期間，金額絕大部分來自就出售北京發展項目用地權益有關之保留金款項產生之遞延稅項為港幣7,690,000元。於上一期間，金額主要來自因申索訴訟之撥備而產生之遞延稅項資產為港幣7,357,000元。
- (b) 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7,307,000元（二零一一年：港幣3,469,000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44,556,000元（二零一一年：港幣9,582,000元）及期內已發行普通股之加權平均數6,849,401,580股（二零一一年：6,848,015,855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44,556,000元（二零一一年：港幣9,582,000元）而計算。期內用作此項計算之普通股加權平均數為6,856,063,950股（二零一一年：6,861,012,897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6,662,370股（二零一一年：12,997,042股）。

9. 物業、廠房及設備與投資物業

| | 物業、廠房 和設備 港幣千元 | 投資物業 港幣千元 (附註) |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 截至二零一二年三月三十一日止期間： | | |
| 於二零一一年十月一日之期初賬面淨值 | 1,813 | 1,456,147 |
| 增添／改善 | 354 | 49 |
| 出售 | (57) | - |
| 匯兌調整 | 7 | 10,371 |
| 折舊 | (336) | - |
| | <u>1,781</u> | <u>1,466,567</u> |
| 於二零一二年三月三十一日之期末賬面淨值（未經審核） | | |
| 截至二零一一年三月三十一日止期間： | | |
| 於二零一零年十月一日之期初賬面淨值 | 2,090 | 1,149,680 |
| 增添／改善 | 363 | 2,254 |
| 匯兌調整 | 67 | 42,469 |
| 折舊 | (562) | - |
| | <u>1,958</u> | <u>1,194,403</u> |
| 於二零一一年三月三十一日之期末賬面淨值（未經審核） | | |
| 增添／改善 | 164 | 449 |
| 出售 | (11) | - |
| 出售一間附屬公司 | (106) | - |
| 匯兌調整 | 49 | 35,192 |
| 折舊費用 | (241) | - |
| 公允值之變動 | - | 226,103 |
| | <u>1,813</u> | <u>1,456,147</u> |
| 於二零一一年九月三十日至期末賬面淨值（經審核） | | |

附註：參照日期為二零一二年三月二十八日刊發之暫停買賣之公佈，就FCL (China) Pte. Ltd.及Riverbook Group Limited透過一項協議安排建議私有化本公司正在考慮中，而就該協議正在進行的物業估值仍未落實。因此，在編制本中期業績中沒有採納該投資物業之估值（該估值可能顯示投資物業之公允值可能更高）。

10. 應收貿易賬款

| | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|--------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 應收貿易賬款 | <u>4,856</u> | <u>1,316</u> |

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。應收貿易賬款為不計息及無抵押。

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。

所有應收貿易賬款於報告期完結時均逾期少於一個月。

11. 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：

| | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|---------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 三個月內 | 96,209 | 36,605 |
| 三至十二個月內 | 202 | 300 |
| 一年以上 | <u>939</u> | <u>1,109</u> |
| | <u>97,350</u> | <u>38,014</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二零一二年三月三十一日止六個月之中期股息（二零一一年三月三十一日：無）。

財務回顧

編製截至二零一二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，與截至二零一一年九月三十日止上一個財政年度所採用者一致。

截至二零一二年三月三十一日止期間之業績

本集團截至二零一二年三月三十一日止六個月之收入由截至二零一一年三月三十一日止六個月同期之港幣178,000,000元減少41%至港幣104,200,000元。本期間收入大幅減少主要由於上海山水四季城項目第一期剩餘最後三個單位延遲銷售所致，而於上年相應期內已售出的16個單位已確認為收入。此項收入減少部份被深圳威新軟件科技園（「威新科技園」）一些主要租戶續租之租金價格上升令租金收入增加所抵銷。

儘管收入及毛利下降，但本集團截至二零一二年三月三十一日止六個月錄得之本公司持有人應佔溢利為港幣44,600,000元，而相對截至二零一一年三月三十一日止期間之港幣為9,600,000元。截至二零一二年三月三十一日止六個月，本公司持有人應佔溢利當中包括重獲其訴訟申索之收入淨額為港幣34,400,000元，而相應期間之業績包括另一項申索訴訟之撥備為港幣29,300,000元。

於回顧期內，其他收入由截至二零一一年三月三十一日止六個月之港幣7,100,000元大幅增加至港幣56,500,000元。增幅主要由於應收訴訟申索之保留金為港幣41,400,000元（儘管已就同一案件作出應償還撥備為港幣7,000,000元及將應收保留金之款項扣除）及出售瀋陽用地所得款項為港幣512,000,000元而產生之利息收入所致。

於回顧期內，本集團之直接經營開支及行政開支增加主要就上海山水四季城項目第二期展開龐大建設工程以致增加員工及其有關成本，另外，匯兌收入減少而作抵銷本期間之各項開支。

按每股基準計算，本集團錄得盈利為港幣0.0065元。

業務分部

物業發展

截至二零一二年三月三十一日止六個月，物業發展收入下降至港幣17,000,000元，佔總收入之16%，相對截至二零一一年三月三十一日止期間之收入則為港幣101,100,000元，佔總收入之57%。在港幣17,000,000元之收入中，來自上海山水四季城項目所貢獻為港幣15,200,000元（二零一一年三月三十一日：港幣94,300,000元）。

商業園

商業園分部所獲得之收入增長13%，由截至二零一一年三月三十一日止六個月之港幣76,900,000元上升至截至二零一二年三月三十一日止六個月之港幣87,200,000元，佔總收入之84%。收入增加主要由於威新科技園之租金收入增加所致。

股東資本

本集團之股東資金總額由二零一一年九月三十日之港幣2,315,600,000元增加3%至二零一二年三月三十一日之港幣2,379,400,000元。按每股基準計算，本集團於二零一二年三月三十一日之綜合資產淨值輕微增長至港幣0.347元，而二零一一年九月三十日則為港幣0.338元。於二零一二年三月三十一日，股東資金總額佔資產總額港幣5,013,400,000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

本集團之存款、銀行及現金結餘及受限制現金由二零一一年九月三十日之港幣899,500,000元增加36%至二零一二年三月三十一日之港幣1,220,300,000元。增幅主要由於已收取出售瀋陽用地所得款項為港幣512,000,000元所致，該手頭現金之部分盈餘已用作發展上海山水四季城項目。

短期及長期銀行及其他貸款

本集團之銀行貸款總額為港幣1,300,000,000元，與二零一一年九月三十日之水平相約，而債務淨額（以銀行及其他借款總額減現金及銀行存款計算）則由二零一一年九月三十日之港幣405,200,000元下降至二零一二年三月三十一日之港幣75,000,000元。債務淨額減少主要由於存款、銀行及現金結餘增加所致。本集團之資產負債比率（總借款除以總權益，包括非控股權益）由二零一一年九月三十日之44%輕微下跌至二零一二年三月三十一日之43%。

本集團於二零一二年三月三十一日及二零一一年九月三十日尚未償還之銀行及其他貸款之還款期情況概述如下：

| | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 第一年內或即付 | 535,175 | 485,904 |
| 第二年內 | 760,136 | 107,379 |
| 第三至第五年內（包括首尾兩年） | — | 711,420 |
| 須於五年內悉數償還 | <u>1,295,311</u> | <u>1,304,703</u> |

財務管理

外匯風險

於二零一二年三月三十一日，以美元及港幣記賬之貸款水平仍維持不變，但於回顧期內以人民幣記賬之貸款則有所減少。本集團已安排一份人民幣遠期合約以對沖其向中國大陸一間全資附屬公司注資約人民幣189,200,000元。本集團亦將繼續檢討及監察貨幣風險，並於適當時候對沖其貨幣風險。

本集團於二零一二年三月三十一日及二零一一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：

| | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|-----|-----------------------------------|---------------------------------|
| 港幣 | 713,518 | 711,420 |
| 人民幣 | 302,377 | 312,455 |
| 美元 | 279,426 | 280,828 |
| 總額 | <u>1,295,311</u> | <u>1,304,703</u> |

利率風險

於二零一二年三月三十一日，本集團所有銀行及其他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。本集團將繼續監控對沖工具（包括利率掉期）之適當性及成本效益，以及考慮固定及浮動利率組合貸款之需要，以便管理利率風險。

資產抵押

於二零一二年三月三十一日，本集團之若干銀行貸款以賬面值為港幣1,066,100,000元之上海山水四季城項目第二期發展中物業作抵押（二零一一年九月三十日：港幣816,700,000元）。

或然負債

於二零一二年三月三十一日，本公司所作出之擔保合共為港幣196,800,000元（二零一一年九月三十日：港幣195,500,000元），其中就授予附屬公司之銀行貸款已動用港幣55,400,000元（二零一一年九月三十日：港幣67,200,000元）。

業務回顧

大上海－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。該項大型用地之可建總樓面面積約837,000平方米，將分若干期數開發。於二零一二年三月三十一日，第一期418個住宅單位已全部售罄。現時仍有約737,000平方米總樓面面積可供開發，此有助本集團於未來數年保持增長動力。第二期包含總樓面面積約262,000平方米，現時工程正進行中。由於該項目具備交通便利及設計時尚等多項優越條件，本集團深信第二期將能深受歡迎。

大廣州－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平方米之寫字樓面積及約1,000個停車位作出租用途。七幢中層高之寫字樓樓宇圍繞16,000平方米之秀麗園林而建，並附設運動及娛樂設施。儘管租金遠高於平均水平，第一及二期均已全部租出。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。

其他

搜狐網絡大廈 (搜狐大廈)

搜狐大廈於二零零四年竣工，為一幢13層之高科技辦公設施，坐落於北京海澱區中關村清華科技園，該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。

憑藉提供高國際標準之物業管理服務、增值服務及設施，以及優越地理位置，搜狐大廈現時之出租率達百分之百。

前景

本集團將致力於完成上海山水四季城項目及威新科技園第三期之開發，旨在保持本集團的增長動力。於未來，本集團將專注開發住宅物業，該領域擁有廣闊的發展前景。

儘管市場環境充滿挑戰，管理層仍然保持審慎樂觀，認為現時在建中的上海山水四季城項目第二期仍然擁有首次置業之買家需求。

僱員及薪酬政策

於二零一二年三月三十一日，本公司及其附屬公司共僱用約207名（二零一一年三月三十一日：182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，以及購股權計劃。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一二年三月三十一日止六個月，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」）

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（「獨立非執行董事」）及一名非執行董事（「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。董事會已採納一份新書面職權範圍（「職權範圍」），當中載有審核委員會之權力及職責，其內容符合二零一二年四月一日生效之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香港交易及結算所有限公司及本公司網站內。

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對財務報告提供獨立審閱及監察，促使本公司及其附屬公司內部監控的效能以及外聘及內部審核工作達到滿意的水平。審核委員會亦獲提供充分資源以履行其職責。

審核委員會已聯同本公司管理層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二零一二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，本公司於截至二零一二年三月三十一日止六個月期間內一直遵守上市規則附錄十四之企業管治守則，惟偏離守則條文A.4.1條除外。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A.4.1條之相關目標。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，彼等已於截至二零一二年三月三十一日止六個月期間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，二零一二年五月八日