

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)

### 截至二零一二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」）截至二零一二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

截至二零一二年九月三十日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收入	3	199,264	302,604
銷售成本		(10,001)	(67,786)
毛利		189,263	234,818
直接經營開支		(81,433)	(73,657)
其他收入及收益	3	71,707	57,088
投資物業之公允值變動		667,648	226,103
其他經營費用		(24,401)	(29,271)
行政開支		(33,794)	(29,932)
財務費用	4	(29,626)	(30,421)
除稅前溢利	5	759,364	354,728
稅項	6	(214,766)	(131,526)
本年度溢利		<b>544,598</b>	<b>223,202</b>
以下人士應佔：			
本公司持有人		497,150	205,836
非控股股東權益		47,448	17,366
		<b>544,598</b>	<b>223,202</b>
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（港幣元）	7	<b>0.0726</b>	0.0301
— 攤薄（港幣元）	7	<b>0.0724</b>	0.0300

\* 僅供識別

## 綜合全面收益表

截至二零一二年九月三十日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度溢利	<u>544,598</u>	<u>223,202</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值 變動之有效部分	<u>2,462</u>	<u>971</u>
	<u>2,462</u>	<u>971</u>
匯兌變動儲備：		
出售一間附屬公司之回撥	–	(31,860)
換算海外業務之匯兌差額	<u>3,606</u>	<u>176,848</u>
	<u>3,606</u>	<u>144,988</u>
本年度其他全面收入，已扣除稅項	<u>6,068</u>	<u>145,959</u>
本年度全面收入總額	<u><b>550,666</b></u>	<u><b>369,161</b></u>
以下人士應佔：		
本公司持有人	<u>503,201</u>	<u>312,061</u>
非控股股東權益	<u>47,465</u>	<u>57,100</u>
	<u><b>550,666</b></u>	<u><b>369,161</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,728	1,813
投資物業		2,129,075	1,456,147
預付款項、按金及其他應收賬款		1,847	1,891
可供出售金融投資		8,822	8,822
遞延稅項資產		–	7,569
<b>非流動資產總額</b>		<b>2,141,472</b>	<b>1,476,242</b>
<b>流動資產</b>			
待出售物業		79,061	90,251
發展中物業		2,104,039	1,862,115
應收貿易賬款	8	4,946	1,316
預付款項、按金及其他應收賬款		13,029	540,014
應收非控股股東款項		63,254	–
應收直接控股公司款項		–	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		1,276,805	899,394
<b>流動資產總額</b>		<b>3,541,208</b>	<b>3,457,519</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	9	28,152	38,014
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		163,181	247,390
付息銀行及其他貸款		1,178,079	485,904
應付非控股股東款項		76,590	–
應付關連公司款項		189	–
應付直接控股公司款項		–	81,634
應付一間同系附屬公司款項		–	42
應付稅項		69,023	80,133
<b>流動負債總額</b>		<b>1,515,214</b>	<b>933,117</b>

綜合財務狀況表（續）  
於二零一二年九月三十日

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
流動資產淨值	<u>2,025,994</u>	<u>2,524,402</u>
資產總額減流動負債	<u>4,167,466</u>	<u>4,000,644</u>
非流動負債		
附息銀行及其他貸款	260,504	818,799
遞延稅項負債	<u>401,015</u>	<u>223,696</u>
非流動負債總額	<u>661,519</u>	<u>1,042,495</u>
資產淨值	<u><u>3,505,947</u></u>	<u><u>2,958,149</u></u>
權益		
本公司持有人應佔權益		
已發行股本	686,414	684,940
儲備	<u>2,135,987</u>	<u>1,630,654</u>
	2,822,401	2,315,594
非控股股東權益	<u>683,546</u>	<u>642,555</u>
權益總額	<u><u>3,505,947</u></u>	<u><u>2,958,149</u></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 會計政策及披露之變動

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號之修訂	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號之修訂	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號之修訂	香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號最低資本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對多項香港財務報告準則之修訂本

除如下文對有關香港會計準則第24號（經修訂）作出之進一步闡釋外，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。

採納香港會計準則第24號（經修訂）之主要影響如下：

香港會計準則第24號（經修訂）闡明及簡化關連方的定義。新定義強調關連方關係的對稱性，並闡明人士及主要管理人員影響一家實體的關連方關係的情況。經修訂準則亦引入報告的實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響的實體進行交易的一般關連方披露規定的豁免。關連方的會計政策已修訂，以反映根據經修訂準則的關連方定義變動。採納該經修訂準則不會對本集團財務狀況或表現構成任何影響。

## 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號之修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－政府貸款之修訂本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露－抵銷金融資產與金融負債之修訂本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第13號	公允值計量 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號等之修訂本之過渡指引 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號之修訂	香港會計準則第1號財務報表之呈列－其他全面收益項目呈列之修訂本 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號之修訂	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 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號 (二零一一年)	僱員福利 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號 (二零一一年)	獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號 (二零一一年)	於聯營公司及合營公司的投資 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號之修訂	香港財務報告準則第32號金融工具：呈列－抵銷金融資產與金融負債之修訂本 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第20號 年度改進計劃	露天礦生產階段的剝採成本 <sup>3</sup>  二零零九年至二零一一年香港財務報告準則之年度改進 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期將對本集團產生重大影響之變動之進一步資料如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃之第一階段之第一部份。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公允值計量。此舉旨在改進和簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定（「新增規定」），並將香港會計準則第39號金融工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內，大部分新增規定承接香港會計準則第39號，並維持不變，指定為按公允值計入損益之金融負債之計量將變動為透過公允值選擇（「公允值選擇」）計算。就該等公允值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公允值變動金額，必須於其他全面收入（「其他全面收入」）中呈列。除非於其他全面收入中就負債之信貸風險呈列公允值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公允值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公允值選擇納入之貸款承擔及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產之減值方面之指引繼續適用。本集團預期自二零一五年十月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體（包括特殊目的實體或結構性實體）之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定需要綜合的實體。與香港會計準則第27號及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號綜合－特殊目的實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指引綜合財務報表之入賬，亦包括香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號提出之問題。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司的權益及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資，說明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營公司，取消了採用按比例綜合的合營公司入賬之選擇。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號須予進行後續修訂。本集團預期自二零一三年十月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，以及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號之後續修訂。

香港財務報告準則第13號規定了公允值之精確定義、公允值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並不改變本集團需要使用公允值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公允值之情況下，應如何應用公允值提供了指引。本集團預期自二零一三年十月一日起採用香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號之修訂改變在其他全面收益呈列之項目之分組。在未來某個時間（例如終止確認或結算時）可重新分類（或重新使用）至損益之項目將與不得重新分類之項目分開呈列。本集團預期自二零一三年十月一日起採用此等修訂。

香港會計準則第12號之修訂闡明如何釐定按公允值計量之投資物業之遞延稅項。修訂引入可推翻推定，運用公允值模式計量之投資物業之遞延稅項應按其賬面金額將會透過銷售收回之基準釐定。此外，修訂納入香港（常務詮釋委員會）－詮釋第21號所得稅－已重估非折舊資產之收回早前所載規定，即採納於香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項應總是按銷售基準計量。本集團預期自二零一二年十月一日起採納香港會計準則第12號之修訂。

香港會計準則第19號（二零一一年）載有若干修訂，由基本轉變以至簡單之闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃之會計處理方法之重大變動，包括刪除遞延精算盈虧之確認之選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利之時間、短期僱員福利之分類及養老金固定收益計劃之披露。本集團預期自二零一三年十月一日起採納香港會計準則第19號（二零一一年）。

## 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、應付非控股股東及一間關連公司款項，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。

截至二零一二年 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>21,666</u>	<u>177,598</u>	<u>-</u>	<u>199,264</u>
分部業績：				
對賬	(11,964)	806,769	(33,373)	761,432
利息收入				27,558
財務費用				<u>(29,626)</u>
除稅前溢利				<u><u>759,364</u></u>
分部資產：				
對賬	2,997,198	2,280,842	12,471	5,290,511
其他未分配資產				<u>392,169</u>
資產總額				<u><u>5,682,680</u></u>
分部負債：				
對賬	113,305	56,371	21,657	191,333
其他未分配負債				<u>1,985,400</u>
負債總額				<u><u>2,176,733</u></u>
其他分部資料				
投資物業之公允值變動	-	(667,648)	-	(667,648)
折舊	275	231	32	538
土地使用權之攤銷	15,205	-	-	15,205
資本開支*	<u>391</u>	<u>1,520</u>	<u>52</u>	<u>1,963</u>

\* 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)
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。

### 3. 收入、其他收入及收益

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、其他收入及收益之分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>收入</b>		
出售物業	18,079	138,992
租金收入總額	119,017	104,353
物業管理費收入	52,598	50,311
公用業務使用費收入	9,570	8,948
	<u>199,264</u>	<u>302,604</u>
<b>其他收入及收益</b>		
收回保留金款項 (附註)	41,372	—
出售一間附屬公司之收益	—	42,424
利息收入	27,558	12,946
其他	2,777	1,718
	<u>71,707</u>	<u>57,088</u>

附註： 已扣除稅項之金額指過往年度就出售本集團之北京發展用地權益有關之保留金已收回之款項。

#### 4. 財務費用

財務費用之分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於五年內全部償還之銀行及其他貸款利息	49,615	26,520
其他財務費用	7,221	8,362
產生之財務費用總額	56,836	34,882
減：撥作發展中物業之資本化利息	(27,210)	(4,461)
	<b>29,626</b>	<b>30,421</b>

#### 5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／(計入)之以下各項：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
折舊	685	803
減：撥作發展中物業之資本化金額	(147)	(252)
	<b>538</b>	<b>551</b>
租金收入總額 (附註3)	(119,017)	(104,353)
減：開支 (附註a)	21,927	22,190
租金收入淨額 (附註b)	<b>(97,090)</b>	<b>(82,163)</b>
出售物業、廠房及設備項目之虧損	42	8
投資物業之公允值變動	(667,648)	(226,103)
其他應收款項之減值	17,404	—
其他應收賬款減值之回撥	(74)	—
土地使用權之攤銷	15,205	14,733
土地及樓宇之經營租賃之最低付款額	3,023	3,243
僱員福利之開支 (包括董事酬金)：		
工資及薪酬	37,130	29,701
以股份支付之酬金開支	1,597	1,499
退休計劃供款	1,071	796
減：已沒收之供款	(197)	(51)
退休計劃供款淨額	874	745
僱員福利之開支總額	<b>39,601</b>	<b>31,945</b>
核數師酬金	2,209	1,536
外匯收益，淨額	(998)	(5,982)

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。

## 6. 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（二零一一年：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。

土地增值稅之撥備已按有關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。

於綜合收益表之稅項支出如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
即期－香港	-	-
即期－中國大陸		
年內支出	29,708	40,058
過往年度不足之撥備	457	10,770
中國大陸之土地增值稅	557	28,963
遞延	184,044	51,735
	<u>214,766</u>	<u>131,526</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：

	二零一二年 港幣千元	%	二零一一年 港幣千元	%
除稅前溢利	759,364		354,728	
按香港利得稅稅率之16.5% （二零一一年：16.5%）計算	125,295	16.5	58,530	16.5
中國大陸特定省份或地方當局 而制定不同稅率之影響	68,118	9.0	30,615	8.6
調整於過往期間之即期稅項 毋須課稅之收入	457	-	10,770	3.0
不可扣稅之支出	(22,916)	(3.0)	(28,470)	(8.0)
動用過往未確認之稅項虧損	23,182	3.1	16,142	4.6
未有確認遞延稅項資產 之稅項虧損	(585)	(0.1)	(2,197)	(0.6)
中國大陸之土地增值稅	9,555	1.3	11,065	3.1
其他	557	-	28,963	8.2
	11,103	1.5	6,108	1.7
按實際稅率計算之稅項支出	<u>214,766</u>	<u>28.3</u>	<u>131,526</u>	<u>37.1</u>

## 7. 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6,850,932,845股（二零一一年：6,848,629,761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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>盈利</b>		
本公司持有人應佔溢利（用以計算每股基本盈利）	<u>497,150</u>	<u>205,836</u>
		股數
	二零一二年	二零一一年
<b>股份</b>		
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）	<b>6,850,932,845</b>	6,848,629,761
攤薄影響－普通股加權平均數： 認股權	<u>13,935,693</u>	<u>8,414,365</u>
	<u><b>6,864,868,538</b></u>	<u>6,857,044,126</u>

## 8. 應收貿易賬款

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收貿易賬款	4,959	1,329
減值	<u>(13)</u>	<u>(13)</u>
	<u><b>4,946</b></u>	<u>1,316</u>

應收貿易賬款指已出售物業之所得款及應收租金。已出售物業之所得款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。本集團並無就應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或採用其他信貸增級工具。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。

於本年度應收貿易賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於財政年度初	13	12
匯兌調整	-	1
	<u>13</u>	<u>13</u>
於九月三十日	<u><b>13</b></u>	<u><b>13</b></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（二零一一年：港幣13,000元）之個別應收貿易賬款作出減值撥備為港幣13,000元（二零一一年：港幣13,000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。

## 9. 應付貿易賬款

應付貿易賬款（以發票日期為準）於報告日期完結時之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一個月之內	27,652	32,247
一至三個月	208	4,358
超過三個月	292	1,409
	<u>28,152</u>	<u>38,014</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

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，編製截至二零一二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二零一一年九月三十日止上一年度之財務報表所採用者一致。

### 截至二零一二年九月三十日止年度業績

本集團截至二零一二年九月三十日止年度之收入由截至二零一一年九月三十日止年度之港幣302,600,000元減少34%至港幣199,300,000元。本年度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，而於上個財政年度內已售出之22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九月三十日止年度錄得之本公司持有人應佔溢利為港幣497,200,000元，相對截至二零一一年九月三十日止期間之港幣205,800,000元，增幅為142%。該增加主要貢獻是由於投資物業之公允值增加約港幣667,600,000元及訴訟申索成功而收回之保留金款項約港幣41,400,000元，被就同一法庭案件所作出之撥備約港幣7,000,000元部份抵銷，而上個財政年度之業績則包括投資物業公允值增加約港幣226,100,000元及出售附屬公司之收益為港幣42,400,000元，但被另一宗訴訟申索撥備之港幣29,300,000元所部份抵銷。

本集團錄得每股基本盈利為港幣0.0726元。

### 末期股息

董事會議決不建議派付截至二零一二年九月三十日止年度之末期股息（截至二零一一年九月三十日止年度：無）。

## 業務分部

### 物業發展

截至二零一二年九月三十日止年度，物業發展分部收入減少至港幣21,700,000元，佔總收入之11%，而截至二零一一年九月三十日止年度則為港幣142,400,000元，佔總收入之47%。在港幣21,700,000之收入中，來自出售上海山水四季城項目住宅單位為港幣15,200,000元，而來自出售及管理北京蝶翠華庭停車位則為港幣4,000,000元。

### 商業園

於回顧年度內，商業園分部所產生之收入由截至二零一一年九月三十日止年度之港幣160,200,000元增加11%至截至二零一二年九月三十日止年度之港幣177,600,000元，佔總收入之89%。該收入增加乃由於威新科技園租金率上升所致。

## 股東資金

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元增加至二零一二年九月三十日之港幣2,822,400,000元，增幅達22%。按每股基準計算，本公司持有人應佔本集團於二零一二年九月三十日之綜合資產淨值增長至港幣0.411元，而二零一一年九月三十日則為港幣0.338元。於二零一二年九月三十日，股東資金總額佔資產總額為港幣5,682,700,000元之約50%。

## 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42%至二零一二年九月三十日之港幣1,276,900,000元，主要由於本年度收取去年出售一間附屬公司所得款項約港幣512,000,000元，並扣除已用作發展上海山水四季城項目之手頭現金所致。

本集團之貸款總額由二零一一年九月三十日之港幣1,304,700,000元增加10%至二零一二年九月三十日之港幣1,438,600,000元，而債務淨額（以銀行及其他貸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九月三十日之港幣161,700,000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（定義為貸款總額除以權益總額，包括非控股股東權益）由二零一一年九月三十日之44%減少至二零一二年九月三十日之41%。

### 短期及長期銀行及其他貸款

本集團於二零一二年九月三十日及二零一一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	
	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 九月三十日 港幣千元
第一年內或應要求時償還	1,178,079	485,904
第二年內	260,504	107,379
第三至第五年（包括首尾兩年）	—	711,420
須於五年內悉數償還	<u>1,438,583</u>	<u>1,304,703</u>

## 財務管理

### 外匯風險

於二零一二年九月三十日，以美元及港幣記賬之銀行及其他貸款水平仍維持不變，但於回顧年度內以人民幣記賬之貸款則有所增加。由於預期人民幣波動，因此本集團已於年內訂立人民幣遠期合約，以便對就深圳項目極有可能支付之土地出讓金在付款之前鎖定匯率。全部合約均在報告期末之前結付。然而，本集團將不時審閱及監控其貨幣風險，並考慮在適時對沖其外匯風險。

本集團於二零一二年九月三十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：

	於	
	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 九月三十日 港幣千元
港幣	715,588	711,420
人民幣	443,729	312,455
美元	279,266	280,828
總額	<u>1,438,583</u>	<u>1,304,703</u>

### 利率風險

本集團之銀行及其他貸款用於開發項目，對此所承受之風險主要是利率變動對其貸款成本之影響。於二零一二年九月三十日，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

於二零一二年九月三十日，本集團之若干銀行及其他貸款以累計賬面值港幣1,063,700,000元之若干發展中物業作抵押（二零一一年九月三十日：港幣816,700,000元）。

### 或然負債

於二零一二年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

## 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。

截至二零一二年九月三十日，第一期之418個住宅單位全部售出。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平方米當前仍在建設中。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深受精明買家歡迎。

### 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平方米之寫字樓用地及約1,000個停車位作出租用途。七幢中層高寫字樓圍繞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3,829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。

## 未來展望

過去的一年，全球經濟形勢依然動蕩，歐洲主權債務危機尚未解除，美國整體經濟復甦緩慢，中國經濟增速連續回落。自去年十二月開始，中央政府連續三次調低存款準備金率，今年五月提出「把穩增長放在更加重要的位置」，六月連續兩次下調貸款基準利率，並推出一系列措施保持經濟平穩增長。目前，雖然中國通脹威脅解除，經濟數據初見企穩回升跡象，但外貿、投資和消費需求疲弱，經濟下行壓力短期內仍將持續。預期中國將在新的一年繼續推出各種措施，堅持經濟結構性調整，促進產業升級，以確保經濟持續健康發展。

作為對中國經濟增長最重要的行業，中國房地產仍然受到限購和限貸等行業調控政策強有力的影響，投機和投資需求得到有效遏制。然而，房地產市場最壞的時刻已經過去。得益於中央和地方政府在二零一二年初實行的鼓勵剛需入市的差別化政策，我們看到二零一一年下半年以來的市場交易冷淡的狀況逐漸改觀，房地產市場開始築底回升，呈現量升價平的良好態勢。我們認為隨著剛需客戶和自住改善型客戶不斷入場，房地產市場會延續較好的交易氛圍，整體市場會呈現良性發展趨勢。

在二零一二年十一月召開的中共十八大中，關於城鎮化和人均收入倍增計劃的熱議為房地產市場形勢的變化注入了良好的預期，我們判斷在目前經濟築底的情況下，只要房價不出現大幅反彈，房地產行業調控政策沒有進一步加碼的必要性和可能性，未來行業宏觀調控上仍將是以差別化調控為主，堅持限購的同時鼓勵剛需。隨著新一屆領導班子的上任，未來將有望逐漸形成房地產行業調控的長效機制並帶給行業更好、更長遠的發展環境。

面對房地產行業調控政策的深化以及市場、經營環境的變化，本集團將在以下方面把握市場機會，採取積極的經營策略：

- (1) 在傳統住宅領域方面，本集團將致力於完成上海山水四季城項目的開發，同時充分利用母公司的資源，積極拓展新的投資機會，在產品定位、成本管理、開發效率、管控模式以及客服體系、物業管理等方面進一步強化競爭優勢，增加住宅業務的發展規模，以保持本集團的增長動力；

- (2) 本集團將積極尋找商業地產領域的投資機會，特別是重點城市核心地段的優質物業，以及結合住宅項目的區域級商業物業，推動商業地產與住宅地產形成良好聯動，通過商業經營對土地價值的拉升來提高住宅產品的溢價水平，以加強本集團抵禦經濟週期和市場波動的能力，保障未來的穩健持續發展，獲得更加長期和穩定的投資回報。

儘管市場環境充滿挑戰，管理層仍然審慎樂觀，並相信憑藉本集團之母公司在中國房地產市場耕耘多年積累的資源及核心競爭力，深信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

於二零一二年九月三十日，本公司及其附屬公司共僱用210名（二零一一年：194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。

## 企業管治

本公司依據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）（經不時修訂），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。據董事所知及所信，董事認為本公司於截至二零一二年九月三十日止年度及截至本公佈日期內已遵守企業管治守則之守則條文。

## 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」）（經不時修訂）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，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。

## 審核委員會

董事會之審核委員會目前由四名獨立非執行董事組成，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二零一二年九月三十日止年度之業績及年報）進行磋商。

## 董事會

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事凌克先生、黃俊燦先生、韋傳軍先生及徐家俊先生；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  
主席  
郭彰國先生

香港，二零一二年十一月二十九日