



SOUTH CHINA LAND LIMITED

南華置地有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8155)

**截至二零零九年九月三十日止九個月之
第三季度業績報告**

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)之特色

創業板的定位，乃為相比起其他在本交易所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他老練投資者。

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

季度業績

South China Land Limited 南華置地有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年九月三十日止三個月及九個月之未經審核之綜合業績連同二零零八年年度同期之未經審核比較數字如下：

簡明綜合收益表

| | 附註 | 截至九月三十日止三個月 | | 截至九月三十日止九個月 | |
|--------------|-------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
| 收入 | 2 & 3 | 4,297 | 6,576 | 15,286 | 24,972 |
| 直接經營開支 | | (2,646) | (2,766) | (9,033) | (11,445) |
| 其他經營收入 | | 75 | 43 | 108 | 202 |
| 銷售及發行成本 | | (5,137) | (3,944) | (17,891) | (10,298) |
| 行政及其他經營開支 | | (5,013) | (3,299) | (12,724) | (11,957) |
| 經營虧損 | 3 & 4 | (8,424) | (3,390) | (24,254) | (8,526) |
| 可換股票據非現金假設利息 | 5 | (3,918) | (7,061) | (18,392) | (21,028) |
| 除稅前虧損 | | (12,342) | (10,451) | (42,646) | (29,554) |
| 稅項開支 | 6 | - | - | - | - |
| 本期間虧損 | | (12,342) | (10,451) | (42,646) | (29,554) |
| 應佔： | | | | | |
| 本公司股東 | | (11,134) | (10,128) | (39,257) | (28,524) |
| 少數股東權益 | | (1,208) | (323) | (3,389) | (1,030) |
| 本期間虧損 | | (12,342) | (10,451) | (42,646) | (29,554) |
| 每股虧損 | | | | | |
| — 基本 | 8 | 0.20港仙 | 2.00港仙 | 1.79港仙 | 5.63港仙 |
| — 攤薄 | | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |

附註：

1. 呈報基準

截至二零零九年九月三十日止三個月及九個月之未經審核之綜合收益表並未經本公司核數師審核，但已由本公司審核委員會審閱。

本季度財務報表須與二零零八年之年報一併閱讀。

本財務報表乃根據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」)、香港公司條例及香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)之披露規定而編製。

本季度財務報表所採用之會計政策及計算方法與二零零八年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致。如二零零八年年報之披露，本集團於本年度已採納不同的及於二零零九年一月一日開始年度期間生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則。應用有關香港財務報告準則並不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

2. 收入

收入包括雜誌銷售、廣告收入及市場推廣收入。

3. 分類資料

(a) 業務分類

本集團按業務分類的收入及經營虧損分析如下：

| | 截至九月三十日止九個月 | | 截至九月三十日止九個月 | |
|------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) 收入 | 二零零八年 千港元 (未經審核) 收入 | 二零零九年 千港元 (未經審核) 經營虧損 貢獻 | 二零零八年 千港元 (未經審核) 經營虧損 貢獻 |
| 出版雜誌 | 15,286 | 24,972 | (4,765) | (516) |
| 物業發展 | - | - | (18,105) | (5,744) |
| 未分配 | - | - | (1,384) | (2,266) |
| | <u>15,286</u> | <u>24,972</u> | <u>(24,254)</u> | <u>(8,526)</u> |

(b) 地域分類

本集團按地域分類的收入及經營虧損分析如下：

| | 截至九月三十日止九個月 | | 截至九月三十日止九個月 | |
|----------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) 收入 | 二零零八年 千港元 (未經審核) 收入 | 二零零九年 千港元 (未經審核) 經營虧損 貢獻 | 二零零八年 千港元 (未經審核) 經營虧損 貢獻 |
| 香港 | 15,286 | 24,972 | (6,149) | (2,782) |
| 中國大陸其他地區 | - | - | (18,105) | (5,744) |
| | <u>15,286</u> | <u>24,972</u> | <u>(24,254)</u> | <u>(8,526)</u> |

4. 經營虧損

截至二零零九年九月三十日止三個月及九個月之經營虧損乃經支取折舊分別為133,000港元及402,000港元後呈列(截至二零零八年九月三十日止三個月及九個月：分別為196,000港元及381,000港元)。

5. 可換股票據非現金假設利息

本集團的融資成本分析如下：

| | 截至九月三十日止三個月 | | 截至九月三十日止九個月 | |
|-------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 二零零九年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) |
| 須於五年內償還之銀行貸款利息 | 1,480 | 1,982 | 4,219 | 4,211 |
| 可換股票據非現金假設利息* | 3,918 | 7,061 | 18,392 | 21,028 |
| 利息總額 | 5,398 | 9,043 | 22,611 | 25,239 |
| 減：發展中物業／在建工程資本化利息 | (1,480) | (1,982) | (4,219) | (4,211) |
| | <u>3,918</u> | <u>7,061</u> | <u>18,392</u> | <u>21,028</u> |

* 可換股票據於二零零九年八月十八日由票據持有人行使後，本集團再無可換股票據非現金假設利息支出。

於二零零九年八月十八日，本公司的前最終控股公司South China (China) Limited (「南華中國」)，透過其全資附屬公司(票據持有人)悉數兌換本公司可換股票據為本公司股份。於兌換後，獲分配10,666,666,666股本公司股份同時將其派發予南華中國股東。因此，價值約716,000,000港元之可換股票據已資本化為本公司股本及股份溢價。上述兌換及分派之詳情已載於南華中國於二零零九年七月二十三日之通函。

6. 稅項開支

由於截至二零零九年九月三十日止三個月及九個月內，本集團並無於香港產生估計之應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(截至二零零八年九月三十日止三個月及九個月：無)。於其他地方之應課稅溢利乃根據現行有關之法例詮釋及常規，按本集團經營所在國家司法管轄區現行稅率計算。

7. 股息

董事局建議不派發截至二零零九年九月三十日止九個月之股息(截至二零零八年九月三十日止九個月：無)。

8. 每股虧損

截至二零零九年九月三十日止三個月及九個月之每股基本虧損之計算乃根據本公司股東應佔之未經審核虧損分別為11,134,000港元及39,257,000港元(截至二零零八年九月三十日止三個月及九個月：未經審核虧損分別為10,128,000港元及28,524,000港元)及已發行股份之加權平均數分別為5,548,505,670股及2,193,346,383股(截至二零零八年九月三十日止三個月及九個月：506,498,344股)。

由於行使本公司購股權及可換股票據之換股權具反攤薄影響，故此並無呈列兩段期間之每股攤薄虧損。

9. 儲備變動

| | 截至九月三十日止三個月 | | 截至九月三十日止九個月 | |
|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
| 本期間虧損 | (11,134) | (10,128) | (39,257) | (28,524) |
| 匯兌差額 | (5) | (191) | (16) | 15,845 |
| 以股份支付之僱員補償 | 69 | 226 | 362 | 1,087 |
| 股東注款 | 211,137 | — | 211,137 | — |
| 行駛購股權 | 558 | — | 558 | — |
| 兌換可換股票據 | 716,040 | — | 716,040 | — |
| | <u>916,665</u> | <u>(10,093)</u> | <u>888,824</u> | <u>(11,592)</u> |

管理層論述及分析

於截至二零零九年九月三十日止九個月內，本集團錄得淨虧損42,600,000港元，其中18,400,000港元為可換股票據之非現金假設利息，另外24,200,000港元為營運虧損。對比去年同期之淨虧損增加了44%，主要是由於支付我們位於瀋陽之重點物業發展項目之市場推廣及宣傳計劃開支及出版業務廣告收入減少所致。

業務回顧

物業投資及發展

由於本集團所持之物業仍在興建中，於截至二零零九年九月三十日止九個月本分部並無錄得營業額。由於我們於中國之重點投資項目 — 位於瀋陽之購物商場「大發商業廣場」之市場部門及推廣活動之開展令二零零九年的銷售開支明顯增加，故本分部之經營虧損由二零零八年九月三十日止九個月之5,700,000港元增加至二零零九年同期之18,100,000港元。

瀋陽物業項目

我們於二零零九年第一季已開展了我們於瀋陽之重點物業項目 — 「大發商業廣場」之市場推廣及宣傳活動，且市場反應相當不俗。至二零零九年九月三十日，「大發商業廣場」之主體建築工程已全部完成及內部設備的安裝已於二零零九年第三季展開。

本集團於二零零九年五月三十一日於中國瀋陽大東區一個物業發展項目之公開招標中成功中標。該項目之地盤面積約為44,916平方米，代價約為606,000,000元人民幣。121,300,000元人民幣(相等於137,700,000港元)之訂金已繳付。該地盤將直接與地下鐵路相連接及位於瀋陽最繁榮之零售步行街的延伸。該處現由地下鐵路連貫至我們現於瀋河區之發展中物業「大發商業廣場」，兩地點相隔只有一個地下鐵路車站。本集團擬建築一座多層購物中心，其將設有各式各樣的娛樂和康樂設施、林林總總的美食餐館、與及生活時尚流行的零售商店。

滄州／河北物業項目

中捷重建發展項目之第一期建築工作已踏入最後階段。如水電供應等之周邊基礎設施之安裝現正在進行中。預售已於二零零八年四月開展及截至二零零九年九月底，已售出89%可供出售單位及約14,500,000港元之現金收入已於綜合財務狀況表上列作其他應付款項。

出版業務

對比去年同期錄得500,000港元之虧損，本分部錄得之虧損大幅增加至4,800,000港元。淨虧損之增加主要由於期內廣告收入之下降。

流動資金及財務資源

於截至二零零九年九月三十日止九個月內，本集團的營運由本集團內部財政資源、聯屬方墊款、可換股票據及銀行融資所提供。經考慮這些可用的資源，董事會認為本集團有充足流動資金以應付現時所需。

於二零零九年八月十八日，本公司的前最終控股公司南華中國悉數兌換本公司之可換股票據為本公司股份。於兌換後，獲分配10,666,666,666股本公司股份同時將其派發予南華中國股東。因此，價值約716,000,000港元之可換股票據已資本化為本公司股本及股份溢價。另外，南華中國同意按本公司之要求，向本公司注款上限約280,000,000港元，其中包括於上述分派日將股東貸款資本化。南華中國之注款將計入本公司資本儲備帳。詳情已載於南華中國於二零零九年七月二十三日之通函。

於二零零九年九月三十日，本集團的流動資產淨值933,900,000港元(二零零八年十二月三十一日：818,300,000港元)。

於二零零九年九月三十日，本集團之資本負債比率為13.1%(二零零八年十二月三十一日：64.4%)。資本負債比率乃以本集團非流動銀行貸款153,200,000港元，相對本集團之權益1,165,700,000港元來計算。

於二零零九年九月三十日，本集團有關於中國瀋陽大東區物業發展項目之額外資本承擔約550,000,000港元。除此之外，資本承擔相對於二零零八年十二月三十一日止年度之全年財務報表所披露之金額概無重大改變。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於截至二零零九年九月三十日止九個月內，本集團概無作出重大收購及出售。

承受兌換率波動及相關對沖之風險

截至二零零九年九月三十日止九個月內，本集團並沒有因兌換率波動及任何相關對沖而承受重大風險。

資產抵押及或然負債

於二零零九年九月三十日，本集團抵押附屬公司之某些發展中物業以獲取銀行融資，亦無擁有任何或然負債。

前景

瀋陽「大發商業廣場」之建築預期將約於二零一零年上半年完成。鑒於市場對我們最近之宣傳活動有正面之反應，我們有信心成功推出該項目將於不久將來為本集團之現金流提供強健之支持。

有關於中國瀋陽大東區之新物業發展項目，我們計劃發展一個建築面積超過503,000平方米之購物商場，及約67,000平方米之數座住宅大樓，合共約為570,000平方米。現時，該地點有數座大樓包括住宅及零售商舖。瀋陽市政府將會負責該處現有住戶之拆遷。預計拆遷需時二十一個月時間。本發展將與「大發商業廣場」一起成為本集團於該地域發展的地標，創造一個讓人休息、舒展及充電的中心點。估計整個發展將需時大約四至五年。

在河北，本集團現在之遷徙項目及土地重建項目地盆面積合共約為1,286,000平方米。隨著中捷物業第一期之銷售程序及準備法律文件進入最後階段，我們預期該項目將於二零一零年起為本集團帶來收入貢獻。

至於中捷遷徙項目第二期及南大港之遷徙項目，我們正與地方政府洽談有關的項目細節。我們現正謹慎地考慮項目之成本控制，包括對原居民的遷徙賠償、土地補價及建築成本。然而，得到當地政府政策之幫助，及該區之經濟將於不久將來迅速增長，我們有信心上述條件將為我們之投資帶來可觀之價值。

至於出版業務，本集團將會運用更嚴謹之措施以減少其成本。由於本分部之表現沒有進一步之改善，本集團將於可行之情況下將出版業務出售。

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零九年九月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記載之權益及淡倉，或根據創業板上市規則第5.48條至第5.67條所載關於董事買賣證券之交易必守標準，須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉如下：

本公司

(I) 股份權益之好倉

| 董事姓名 | 身份 | 普通股股份數目 | 約佔持股量百分比 |
|------------------|--------------|------------------------|----------|
| 吳鴻生先生 (「吳先生」) | 實益擁有人 | 355,801,739 | 3.18% |
| | 配偶之權益 | 769,467,612 | 6.89% |
| | 受控制公司 之權益 | 6,098,639,154 (附註a) | 54.57% |

(II) 相關股份權益之好倉

購股權

| 董事姓名 | 身份 | 相關股份數目 | 約佔持股量百分比 |
|------|-------|--------------------|----------|
| 吳旭洋 | 實益擁有人 | 5,000,000 (附註b) | 0.04% |
| 吳旭峰 | 實益擁有人 | 5,000,000 (附註b) | 0.04% |

附註：

- (a) 由吳先生透過受控制公司持有之6,098,639,154股本公司之股份包括由Bannock Investment Limited (「Bannock」)持有之1,088,784,847股股份、盈麗投資有限公司(「盈麗」)持有之1,150,004,797股股份、Fung Shing Group Limited (「Fung Shing」)持有之1,817,140,364股股份、Parkfield Holdings Limited (「Parkfield」)持有之1,728,362,917股股份、Ronastar Investments Limited (「Ronastar」)持有之76,464,373股股份及世統投資有限公司(「世統」)持有之237,881,856股股份。Parkfield、Fung Shing及Ronastar概由吳先生全資擁有。吳先生透過South China Holdings Limited (「南華集團」)(吳先生持有73.72%權益)間接持有世統；Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗則由吳先生擁有60%、Richard Howard Gorges (「Gorges先生」)擁有20%及張賽娥女士(「張女士」)擁有20%權益。故此，吳先生被視為持有由世統所持有之237,881,856股股份，及由Bannock和盈麗持有合共2,238,789,644股股份之權益。
- (b) 該等購股權於二零零七年三月十四日授出，以行使價每股本公司股份0.2166港元，於以下期間行使：(i)由授出日期之第二年開始至授出日期之第三年止，行使1/3之總購股權；(ii)由授出日期之第三年開始至授出日期之第四年止，行使1/3之總購股權；及(iii)由授出日期之第四年開始至授出日期之第五年止，行使1/3之總購股權。

除上文所披露者外，於二零零九年九月三十日止，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記載之任何權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.48條至第5.67條所載關於董事買賣證券之交易必守標準，須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零九年九月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊所記載，以下人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有之權益及淡倉：

好倉

| 股東名稱 | 身份 | 普通股 股份數目 | 約佔持股量 百分比 |
|----------------|--------------------|------------------------|--------------|
| 盈麗 | 實益擁有人及 受控制公司之權益 | 2,238,789,644 (附註a) | 20.03% |
| Fung Shing | 實益擁有人 | 1,817,140,364 | 16.26% |
| Parkfield | 實益擁有人 | 1,728,362,917 | 15.47% |
| Bannock | 實益擁有人 | 1,088,784,847 (附註a) | 9.74% |
| 吳麗琼 (「吳女士」) | 實益擁有人及 配偶之權益 | 7,223,908,505 (附註b) | 64.64% |

附註：

- (a) Bannock為盈麗之全資附屬公司。盈麗持有之2,238,789,644股本公司之股份包括由Bannock直接持有之1,088,784,847股股份。
- (b) 吳女士為本公司之主席及執行董事吳先生之配偶。根據證券及期貨條例，吳女士被視作持有於上文「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露、分別由吳先生實益及透過受控制公司持有之355,801,739股及6,098,639,154股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零九年九月三十日，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)於本公司之股份及相關股份中擁有按證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記載之任何權益或淡倉。

董事及管理層股東於競爭性業務之權益

本公司之主席及管理層股東吳先生亦是南華集團及南華中國之主席。吳先生個人及透過受控制公司於本公司、南華集團及南華中國擁有控股權益，其中由吳先生、本公司之執行董事Gorges先生(彼亦為南華集團及南華中國之執行董事)及本公司之執行董事張女士(彼亦為南華集團及南華中國之執行董事)共同於南華集團及南華中國擁有若干公司權益。本公司執行董事吳旭峰先生亦為南華集團及南華中國之執行董事，本公司非執行董事吳旭茱女士亦為南華集團及南華中國之非執行董事。由於南華集團及南華中國之若干附屬公司主要從事物業發展及投資業務，吳先生、Gorges先生、張女士、吳旭峰先生及吳旭茱女士各人均被認為於與本集團上述競爭之業務中擁有權益。

吳先生為南華傳媒有限公司(「南華傳媒」)、Jessica Publications (BVI) Limited (「Jessica」)及Jade Fountain Limited (「Jade Fountain」)之控股股東及為南華傳媒及Jade Fountain之董事，及吳旭茱女士及吳旭峰先生均為南華傳媒、Jessica及Jade Fountain之董事。南華傳媒、Jessica及Jade Fountain均主要從事出版業務，其被視為本集團之競爭性業務。因此，吳先生、吳旭茱女士及吳旭峰先生均被認為於與本集團上述競爭之業務中擁有權益。

董事認為本公司可按公平原則營運其業務，並獨立於南華傳媒、Jessica及Jade Fountain之業務，因本集團之相關出版業務有其本身之目標讀者群及內容，與南華傳媒、Jessica及Jade Fountain之不同。

除上文所披露者外，於截至二零零九年九月三十日止，本公司之各董事或任何彼等各自之聯繫人士概無擁有任何與本集團競爭或可能競爭之業務權益或與本集團有利益衝突之業務權益。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並已根據創業板上市規則以書面釐訂其職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為鄭毓和先生(審核委員會主席)、盧永仁博士、太平紳士及龐愛蘭女士。

審核委員會已審閱本集團截至二零零九年九月三十日止九個月之未經審核之業績。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零九年九月三十日止九個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

承董事會命
South China Land Limited
南華置地有限公司
吳鴻生
主席

香港，二零零九年十一月十日

於本報告日期，本公司董事會包括(1)執行董事：吳鴻生先生、吳旭洋先生、Richard Howard Gorges先生、張賽娥女士及吳旭峰先生；(2)非執行董事：吳旭茱女士及許平先生；及(3)獨立非執行董事：盧永仁博士、太平紳士、鄭毓和先生及龐愛蘭女士。