

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

集團業績

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」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合業績連同去年之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	2&3	21,772	31,994
直接經營開支		(12,088)	(15,017)
其他經營收入		171	649
銷售及發行成本		(22,588)	(13,417)
行政及其他經營開支		(22,179)	(16,480)
經營虧損	3&4	(34,912)	(12,271)
可換股票據非現金假設利息	5	(18,392)	(28,089)
除稅前虧損		(53,304)	(40,360)
稅項開支	6	-	-
本年度虧損		(53,304)	(40,360)
應佔：			
本公司股東		(48,526)	(38,862)
少數股東權益		(4,778)	(1,498)
本年度虧損		(53,304)	(40,360)
每股虧損			
- 基本	7	(1.08)港仙	(7.67)港仙
- 攤薄	7	不適用	不適用

綜合全面收益表

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度虧損	(53,304)	(40,360)
本年度其他綜合全面收益		
海外附屬公司財務報表匯兌差額	(179)	43,389
本年度總綜合全面收益	<u>(53,483)</u>	<u>3,029</u>
應佔總綜合全面收益：		
本公司股東	(48,710)	(3,373)
少數股東權益	(4,773)	6,402
	<u>(53,483)</u>	<u>3,029</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		1,827	1,529
商譽		355,326	355,326
可收回居間控股公司及同系附屬公司款項	8	-	88,777
已付訂金及預付款項	9	143,621	4,883
發展中物業	10	1,142,673	-
		<u>1,643,447</u>	<u>450,515</u>
流動資產			
應收貿易賬款	11	4,518	4,288
發展中物業	10	13,564	946,243
應收附屬公司少數股東款項		44,461	25,845
預付款項及其他應收賬款		8,341	6,298
現金及銀行結餘		68,486	34,757
		<u>139,370</u>	<u>1,017,431</u>
流動負債			
應付貿易賬款	12	6,253	8,176
其他應付款項、應計費用及預收款項		34,973	14,846
應付居間控股公司款項	8	-	144,301
應付關連公司款項		3,842	-
銀行貸款		-	31,802
		<u>45,068</u>	<u>199,125</u>
流動資產淨額		<u>94,302</u>	<u>818,306</u>
總資產減流動負債		<u>1,737,749</u>	<u>1,268,821</u>
非流動負債			
銀行貸款		369,005	180,209
可換股票據	5&13	-	697,648
遞延稅項		110,971	110,971
		<u>479,976</u>	<u>988,828</u>
資產淨額		<u>1,257,773</u>	<u>279,993</u>
權益			
本公司股東權益			
股本	5	111,752	5,065
儲備	5&13	994,043	156,035
		<u>1,105,795</u>	<u>161,100</u>
少數股東權益		<u>151,978</u>	<u>118,893</u>
總權益		<u>1,257,773</u>	<u>279,993</u>

附註：

1. 一般資料

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」）、香港公司條例及聯交所創業板（「創業板」）證券上市規則（「創業板上市規則」）之披露規定而編製。

除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，本集團已採納於二零零九年一月一日開始的年度期間生效的若干新訂之香港財務報告準則外，本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。應用該等新訂之香港財務報告準則並不會對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

2. 收入

收入包括雜誌銷售、廣告收入及宣傳推廣收入。

3. 分類資料

(a) 經營分類

本集團按經營分類的收入及經營虧損分析如下：

	收入		經營虧損貢獻	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
出版雜誌	21,772	31,994	(4,791)	(992)
物業發展	-	-	(27,055)	(8,569)
未分配	-	-	(3,066)	(2,710)
	<u>21,772</u>	<u>31,994</u>	<u>(34,912)</u>	<u>(12,271)</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：

	營業額		經營虧損貢獻	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	21,772	31,994	(7,857)	(3,702)
中國大陸其他地區	-	-	(27,055)	(8,569)
	<u>21,772</u>	<u>31,994</u>	<u>(34,912)</u>	<u>(12,271)</u>

4. 經營虧損

截至二零零九年十二月三十一日止年度，經營虧損已扣除本集團之機器和設備折舊約為543,000港元（二零零八年：520,000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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內償還之銀行貸款利息	6,328	5,348
可換股票據非現金假設利息*	18,392	28,089
利息總額	24,720	33,437
減：發展中物業資本化利息	(6,328)	(5,348)
	18,392	28,089

* 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股本公司股份並同時將該等股份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之已發行股本及股份溢價。上述兌換及分派之詳情已載於南華中國日期為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十二月三十一日止年度，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(二零零八年：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. 每股虧損

每股基本虧損之計算乃根據本公司股東應佔虧損 48,526,000 港元(二零零八年：虧損 38,862,000 港元)及已發行股份之加權平均數 4,481,864,554 股(二零零八年：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，故此並無呈列兩個年度之每股攤薄虧損。

8. 與居間控股公司結餘

於二零零九年八月十八日，南華中國與本公司訂立協議，向本集團注款約280,000,000港元，包括將南華中國之股東貸款資本化。於二零零九年十二月三十一日，已注款約為276,000,000港元，此款包括南華中國向本集團之墊款(前呈列為應付居間控股公司款項)及扣除南華中國給予本公司之稅項彌償保證(前呈列為可收回居間控股公司及同系附屬公司款項)。注款之詳情已載於南華中國日期為二零零九年七月二十三日之通函。

9. 已付訂金及預付款項

本集團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。約137,700,000港元已投入相關項目公司作支付土地使用權證之訂金，該款已於本集團之非流動資產內列作已付訂金及預付款項。物業發展項目之詳情已載於本公司日期為二零零九年六月一日之公佈。

10. 發展中物業

年內，於中國瀋陽的綜合商業大樓「大發商業廣場」之在建工程成本已由流動資產重新分類為非流動資產以表明該物業持作出租物業之意向。我們已於二零零九年六月僱用獨立測量師評估「大發商業廣場」之總發展價值，其於建築工程完工時的預計市場價值估計為人民幣2,800,000,000元。

11. 應收貿易賬款

本集團給予客戶平均信貸期限介乎30日至120日。於報告結算日，應收貿易賬款淨額按發票日期之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
30日內	1,495	1,276
31至60日	1,016	1,295
61至90日	1,006	472
91至180日	724	636
超過180日	277	609
	<u>4,518</u>	<u>4,288</u>

12. 應付貿易賬款

於報告結算日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
30日內	1,150	491
31至60日	578	4,999
61至90日	726	512
91至180日	969	698
超過180日	2,830	1,476
	<u>6,253</u>	<u>8,176</u>

13. 儲備變動

年內之儲備變動如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度虧損	(48,526)	(38,862)
匯兌差額	(184)	35,489
以股份支付之僱員補償	432	1,314
行駛購股權	538	-
兌換可換股票據	609,373	-
前股東注款	276,375	-
	<u>838,008</u>	<u>(2,059)</u>

管理層討論及分析

業務回顧

於二零零九年，本集團錄得淨虧損 53,300,000 港元，對比二零零八年，增加了 32%。淨虧損之增加主要是由於支付我們之重點物業發展項目 - 位於瀋陽之「大發商業廣場」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。

物業投資及發展

由於本集團之重點物業發展項目仍在興建中，於二零零九年本分部並無錄得營業額。於年內，銷售及分銷成本明顯增加，乃由於「大發商業廣場」之市場團隊招聘及推廣活動之開展所致。此項目為一個位於瀋陽及擁有建築面積超過110,000平方米之購物商場，並計劃於二零一零年隆重開幕，是我們於中國之主要投資項目。本分部之經營虧損由去年之 8,600,000 港元增加至二零零九年之 27,100,000 港元。

瀋陽物業項目

我們於二零零九年第一季已開展了「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。至二零零九年十二月三十一日，「大發商業廣場」之主體建築工程已全部完成，內部設備及裝飾已分別於二零零九年第三季及第四季展開。我們已於二零零九年六月僱用獨立測量師評估「大發商業廣場」之總發展價值，其於建築工程完工時的預計市場價值估計為人民幣 2,800,000,000 元。

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，代價約為人民幣 607,000,000 元。人民幣 121,300,000 元（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。該處將由地下鐵路連貫至我們現於瀋河區之物業項目「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商業中心，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。

中捷重建發展項目之第一期建築工作已經完成。水電供應等之周邊基礎設施之安裝現已踏入最後階段。預售已於二零零八年四月開展及截至二零零九年十二月底，已售出 89% 可供出售單位及約 14,600,000 港元之現金流入已於綜合財務狀況表上列作其他應付款項。本集團現正進行申領物業銷售許可證。

出版業務

本分部的虧損於二零零九年由 1,000,000 港元增加至 4,800,000 港元。淨虧損之增加主要由於年內廣告收入下降。

流動資金及財務資源

於本年內，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 股本公司股份並同時將該等股份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之已發行股本及股份溢價。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。上述兌換及分派詳情已載於南華中國於二零零九年七月二十三日之通函。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值 94,300,000 港元（二零零八年十二月三十一日：818,300,000 港元）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為 29.3%（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 369,000,000 港元，相對本集團之權益 1,257,800,000 港元來計算。

於二零零九年十二月三十一日，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 551,000,000 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。

前景

瀋陽「大發商業廣場」之建築乃按照預定時間及預計將約於二零一零年上半年完成，然後將於約二零一零年年中隆重開幕。市場對我們最近之宣傳活動的反應具鼓勵性，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及於瀋陽建立品牌提供強健之支持，並將有助我們大東區項目之發展及市場推廣。

有關於中國瀋陽大東區之新物業發展項目，現有住戶之拆遷預計於二零一零年展開及需時約二十一個月時間。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。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，合共總建築面積約為 570,000 平方米。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，創造一個讓人休息及舒展的中心點。估計整個發展將需時大約四年。

在河北，本集團現在之遷徙項目及土地重建項目 - 中捷及南大港項目將提供之建築面積合共約為 3,800,000 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。南大港項目包括約 620,010 平方米(930 畝)之地盤面積，我們現正提交第一期約 50,000 平方米(75 畝)之設計申請予地方政府。

中捷遷徙及重建項目第二期已開展，至二零一零年二月份已收到約 63%之遷徙協議。遷徙之要求及建築成本之提高將影響第二期發展之盈利能力。不過，當地物業之售價於過去兩年持續上升。我們將嘗試以更好之價格及市場推廣力度來抵銷成本較高之影響，以維持第二期之盈利率。

得到當地政府政策之支持，及該區之經濟將於不久將來迅速增長，我們有信心我們之投資將會帶來可觀之價值。我們亦會於中國其他城市，主動尋找投資機會，以擴大股東回報。

至於出版業務，由於其不再為本集團之重點分部，我們將考慮於稍後時間把出版業務出售的可能性。

結算日後事項

本集團於二零一零年三月三日於中國瀋陽皇姑區另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 67,000 平方米，代價約為人民幣 1,177,000,000 元。我們計劃發展一個包括有大型購物商場、甲級寫字樓、服務式住宅及住宅大樓的綜合設施大樓，總建築面積約為 1,000,000 平方米。人民幣 235,400,000 元之訂金已於二零一零年三月三日(合同日期)繳付。其餘金額將按拆遷的進度分期繳付。

末期股息

董事不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息 (二零零八年：無)。

企業管治常規守則

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止整個年度已遵守創業板上市規則內附錄十五之企業管治常規守則 (「常規守則」)，惟董事會主席並未按常規守則第 E.1.2 之規定出席股東週年大會。

根據常規守則第 E.1.2 條之規定，董事會主席應出席股東周年大會回答提問。董事會主席未能出席於二零零九年五月五日本公司之股東周年大會，其由一位本公司之執行董事替代出席股東週年大會並於會上回答集團業務之提問。董事相信此乃特別情況及本公司確保將來遵守常規守則第 E.1.2 條。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零零九年十二月三十一日止年度內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並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(委員會主席)、盧永仁博士·*太平紳士*及龐愛蘭女士。

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績已由審核委員會審閱，而審核委員會認為，該等業績已遵照適用會計準則及規定編制，並已作出充份披露。

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

香港，二零一零年三月十六日

於本公佈日期，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：吳旭茉女士；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。

本公佈包括之資料乃遵照創業板上市規則之規定而提供有關本公司之資料，本公司各董事願就本公佈共同及個別承擔全部責任。本公司各董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信：(i)本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導成份；(ii)本公佈並無遺漏任何事實，致使本公佈所載任何內容產生誤導；及(iii)本公佈所表達之一切意見乃經審慎周詳考慮後達致，建基於公平和合理之基準及假設。

本公佈將於創業板之網站 www.hkgem.com 內「最新公司公告」一頁（於刊發日期起計最少保存七日）及本公司之網站 www.sctrade.com 內刊發。