

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)

截至二零一零年三月三十一日止三個月之

第一季度業績公佈

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」）截至二零一零年三月三十一日止三個月之未經審核之綜合業績連同二零零九年同期未經審核之比較數字如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至三月三十一日止三個月	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	2 & 3	7,076	5,547
直接經營開支		(2,856)	(3,255)
其他經營收入		56	6
銷售及發行成本		(4,709)	(5,217)
行政及其他經營開支		(6,085)	(3,827)
經營虧損	3 & 4	(6,518)	(6,746)
融資成本	5	(1,156)	(7,197)
除稅前虧損		(7,674)	(13,943)
稅項開支	6	-	-
本期間虧損		(7,674)	(13,943)
本期間虧損應佔：			
本公司股東		(6,712)	(13,097)
少數股東權益		(962)	(846)
		(7,674)	(13,943)
每股虧損	8		
- 基本		(0.1)港仙	(2.6)港仙
- 攤薄		不適用	不適用

附註：

1. 呈報基準

截至二零一零年三月三十一日止三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二零零九年之年報一併閱讀。

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及香港聯合交易所有限公司創業板（「創業板」）證券上市規則（「創業板上市規則」）之披露規定而編製。

本季度財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致。

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

	截至三月三十一日止三個月		截至三月三十一日止三個月	
	二零一零年 收入	二零零九年 收入	二零一零年 經營溢利/(虧損) 貢獻	二零零九年 經營虧損 貢獻
	千港元	千港元	千港元	千港元
出版雜誌	7,076	5,547	858	(1,822)
物業發展	-	-	(7,113)	(4,528)
未分配	-	-	(263)	(396)
	<u>7,076</u>	<u>5,547</u>	<u>(6,518)</u>	<u>(6,746)</u>

(b) 地域分類

	截至三月三十一日止三個月		截至三月三十一日止三個月	
	二零一零年 收入	二零零九年 收入	二零一零年 經營溢利/(虧損) 貢獻	二零零九年 經營虧損 貢獻
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	7,076	5,547	595	(2,218)
中國大陸其他 地區	-	-	(7,113)	(4,528)
	<u>7,076</u>	<u>5,547</u>	<u>(6,518)</u>	<u>(6,746)</u>

按地域劃分之收入乃按貨品付運的目的地及／或服務提供之地點釐定。

4. 經營虧損

截至二零一零年三月三十一日止三個月，經營虧損已扣除折舊約為 135,000 港元（截至二零零九年三月三十一日止三個月：128,000 港元）。

5. 融資成本

	截至三月三十一日止三個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
須於五年內償還之銀行貸款利息	5,357	1,330
可換股票據非現金假設利息	-	7,197
股東貸款利息(附註)	1,156	-
	<hr/>	<hr/>
利息總額	6,513	8,527
減：發展中物業資本化利息	(5,357)	(1,330)
	<hr/>	<hr/>
	1,156	7,197

附註： 本公司於二零一零年三月一日與本公司兩位股東訂立總值 270,000,000 港元之股東貸款之若干貸款協議，以提供本公司收購中國大陸一個地產項目的資金。此等貸款為無抵押，並按照香港上海滙豐銀行有限公司不時收取之最優惠利率計息。直至本公司財務上有能力，本公司才需償還此等貸款。

6. 稅項開支

由於截至二零一零年三月三十一日止三個月內本集團並無在香港產生或獲取任何應課稅溢利，故財務報表並無就香港利得稅作出撥備（截至二零零九年三月三十一日止三個月：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二零一零年三月三十一日止三個月之股息（截至二零零九年三月三十一日止三個月：無）。

8. 每股虧損

截至二零一零年三月三十一日止三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 6,712,000 港元（截至二零零九年三月三十一日止三個月：13,097,000 港元）及已發行加權平均股份 11,175,539,541 股（截至二零零九年三月三十一日止三個月：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

	截至三月三十一日止三個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期間虧損	(6,712)	(13,097)
匯兌差額	1,430	(765)
以股份支付之僱員補償	63	211
	<u>(5,219)</u>	<u>(13,651)</u>

管理層討論及分析

於截至二零一零年三月三十一日止三個月內，本集團錄得淨虧損7,700,000港元，對比二零零九年同期減少45%。淨虧損之減少主要由於導致二零零九年同期之主要虧損 - 約7,200,000港元之可換股票據之非現金假設利息於二零零九年八月兌換可換股票據後對本集團於期內之業績再無影響。出版業務廣告收入之增加於期內被我們之重點物業發展項目 - 位於瀋陽之「大發商業廣場」之行政及經營開支之增加所抵銷。

業務回顧

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，於截至二零一零年三月三十一日止三個月內本分部並無錄得營業額。於期內，銷售與分銷成本及行政和其他經營開支明顯增加，乃由於招聘「大發商業廣場」之市場銷售團隊及開展推廣活動所致。此購物商場位於瀋陽及擁有建築面積超過110,000平方米，是我們於中國之主要投資項目並計劃於本年後期隆重開幕。本分部之經營虧損由截至二零零九年三月三十一日止三個月之4,500,000港元增加至截至二零一零年三月三十一日止三個月之7,100,000港元。

瀋陽物業項目

我們於二零零九年第一季已開展「大發商業廣場」之市場推廣活動，且市場反應相當不俗。至二零一零年三月三十一日，「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」之發展總值，其於建築工程完工時的預計價值估計為人民幣2,800,000,000元。

至於本集團於二零零九年五月購入之瀋陽大東區之物業發展項目，其地盤面積約為44,916平方米，我們擬建築一個商業中心，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。本集團正與當地政府相討拆遷之計劃，而項目之建築設計正在進行中。

本集團於二零一零年三月三日之公開招標中成功中標，得以購入一幅位於中國瀋陽皇姑區另一個物業發展項目之土地。該項目之地盤面積約為67,000平方米，代價約為1,336,000,000港元。約267,000,000港元之訂金已於二零一零年三月三日繳付。

中捷重建發展項目之第一期建築工程已經完成。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始及截至二零一零年三月底，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

對比去年同期淨虧損1,800,000港元，本分部錄得溢利900,000港元。溢利之增加主要是由於期內廣告收入增加所致。

流動資金及財務資源

於截至二零一零年三月三十一日止三個月內，本集團的營運由本集團內部財政資源、銀行融資及股東貸款所提供。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。

於二零一零年三月三十一日，本集團的流動資產淨額為95,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：94,300,000港元）。

於二零一零年三月三十一日，本集團之資本負債比率為33.3%（二零零九年十二月三十一日：29.3%）。資本負債比率乃以本集團非流動銀行貸款422,300,000港元對比本集團之權益1,267,600,000港元來計算。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零一零年三月二十四日，本公司公佈其已與一間由本公司主席及主要股東吳先生全資擁有之公司簽訂協議書，以出售於Media Bonus Limited之兩股股份及股東貸款，代價為100,000港元。Media Bonus Limited及其附屬公司為本公司之全資附屬公司，且從事出版業務。本出售被界定為本公司之非常重大的出售事項及關連交易，並須於即將舉行之股東特別大會上取得獨立股東之同意。於出售後，本公司將終止參與出版業務。詳情請參照本公司於二零一零年三月二十四日刊發之公佈。

除以上所述外，於截至二零一零年三月三十一日止三個月內，本集團概無作出任何重大收購及出售。

承受兌換率波動及相關對沖之風險

截至二零一零年三月三十一日止三個月內，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

於二零一零年三月三十一日，本集團已抵押附屬公司若干的發展中物業以獲得銀行融資及本集團並無任何或然負債。

前景展望

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，預期將於約二零一零年第三季隆重開幕。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。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。

有關於中國瀋陽皇姑區之新物業發展項目，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。瀋陽政府將會負責該處現有住戶之拆遷。本集團擬於瀋陽第三商業中心打造一個地標。該項新發展祈望藉興建道路、街道及小徑以連接現有之發展，以強化擬建成之長江步行購物街 - 瀋陽第三大商業中心及其中一個最主要之生活購物區。旅遊、娛樂及財務服務於瀋陽之蓬勃發展正配合於區內打造一個新中心點及為其鄰近地區提供其他文娛康樂設施之需求。

在河北，本集團現在之遷徙項目及土地重建項目包括中捷及南大港項目。

隨著中捷物業第一期之銷售程序及法律文件之準備進入最後階段，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619,000平方米（930畝）之地盤面積，我們現正提交第一期約51,000平方米（77畝）之設計申請予地方政府。

中捷遷徙及重建項目第二期已於二零一零年展開，雖遷徙之要求及建築成本提高，但由於當地物業之售價於過去兩年持續上升，我們預期第二期發展之盈利能力將得到改善。

得到當地政府政策之支持，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。

至於出版業務，於二零一零年三月二十四日，本公司公佈其已與一間由本公司主席及主要股東吳先生全資擁有之公司簽訂協議書，以出售本集團之出版業務。本出售被界定為本公司之非常重大的出售事項及關連交易，並須於即將舉行之股東特別大會上取得獨立股東之同意。於出售後，本公司將終止參與出版業務。詳情請參照本公佈「重大收購及出售附屬公司及聯營公司」部分及本公司於二零一零年三月二十四日之公佈。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一零年三月三十一日止三個月，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。

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

香港，二零一零年五月十一日

於本報告日期，本公司董事為(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(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。