



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聯交所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 千港元	二零零九年 收入 千港元	二零一零年 經營溢利/ (虧損)貢獻 千港元	二零零九年 經營虧損 貢獻 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 千港元	二零零九年 收入 千港元	二零一零年 經營溢利/ (虧損)貢獻 千港元	二零零九年 經營虧損 貢獻 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)	<u>1,156</u>	<u>-</u>
利息總額	6,513	8,527
減：發展中物業資本化利息	<u>(5,357)</u>	<u>(1,330)</u>
	<u>1,156</u>	<u>7,197</u>

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。

滄州／河北物業項目

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。

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

於二零一零年三月三十一日，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

A. 股份之好倉

董事姓名	身份	普通股 股份數目	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 配偶之權益 受控制公司之權益	360,625,739 967,923,774 6,098,639,154 (附註a)	7,427,188,667	66.44%
吳旭洋	實益擁有人	2,602,667		0.02%
吳旭峰	實益擁有人	1,666,667		0.01%

B. 相關股份之好倉

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	3,333,333 (附註b)	0.03%
吳旭峰	實益擁有人	3,333,333 (附註b)	0.03%

附註：

- (a) 由吳先生透過受控制公司持有之本公司6,098,639,154股股份包括由Bannock Investment Limited (「Bannock」)、盈麗投資有限公司(「盈麗」)、Fung Shing Group Limited(「Fung Shing」)、Parkfield Holdings Limited(「Parkfield」)、Ronastar Investments Limited (「Ronastar」)及世統投資有限公司(「世統」)分別持有之1,088,784,847股、1,150,004,797股、1,817,140,364股、1,728,362,917股、76,464,373股及237,881,856股股份。Fung Shing、Parkfield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。吳旭峰先生及吳旭洋先生分別於二零一零年三月十二日及三月十三日行使1,666,667份購股權，授予吳旭峰先生及吳旭洋先生各自之購股權於二零一零年一月一日及二零一零年三月三十一日分別為5,000,000及3,333,333份。

除上文所披露者外，於二零一零年三月三十一日止，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

於二零一零年三月三十一日，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	15.46%
Bannock	實益擁有人	1,088,784,847 (附註a)	9.74%
吳麗琼 (「吳太」)	實益擁有人及配偶之權益	7,427,188,667 (附註b)	66.44%

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) 吳太為本公司主席及執行董事吳先生之配偶。根據證券及期貨條例，吳太被視作持有於上文「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360,625,739股及6,098,639,154股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一零年三月三十一日，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South China (China) Limited (「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。

董事認為本公司可按公平原則營運其業務，並獨立於南華集團及南華中國之業務，且於上述三個上市集團間並無存在直接競爭。

吳先生為南華傳媒有限公司(「南華傳媒」)、Jessica Publications (BVI) Limited (「Jessica」)及Ace Market Investments Limited (「Ace Market」)之控股股東及為南華傳媒及Ace Market之董事；吳旭茱女士及吳旭峰先生各人均為南華傳媒、Jessica及Ace Market之董事。南華傳媒、Jessica及Ace Market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各人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Ace Market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Ace Market之不同。再者，本公司已於二零一零年三月二十四日宣布出售出版業務，在出售完成後，本公司將不再有前述競爭性業務之情況。

除於上文所披露者外，於二零一零年三月三十一日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二零一零年三月三十一日止三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。