

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)

截至二零一零年六月三十日止

截至二零一零年六月三十日止六個月之中期業績公佈

中期業績

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（合稱「本集團」）截至二零一零年六月三十日止三個月及六個月未經審核之綜合業績連同二零零九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	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收入	3&4	6,687	5,442	13,763	10,989
直接經營開支		(3,263)	(3,132)	(6,119)	(6,387)
其他經營收入		30	27	86	33
投資物業公平值增加	2&11	1,148,026	-	1,148,026	-
銷售及發行成本		(4,461)	(7,537)	(9,170)	(12,754)
行政及其他經營開支		(7,867)	(3,884)	(13,952)	(7,711)
經營溢利 / (虧損)	4&5	1,139,152	(9,084)	1,132,634	(15,830)
融資成本	6	(3,379)	(7,277)	(4,535)	(14,474)
除稅前溢利 / (虧損)		1,135,773	(16,361)	1,128,099	(30,304)
稅項開支	2&7	(287,006)	-	(287,006)	-
本期間溢利 / (虧損)		848,767	(16,361)	841,093	(30,304)
應佔本年度溢利 / (虧損)：					
本公司股東		677,549	(15,026)	670,837	(28,123)
非控股股東權益		171,218	(1,335)	170,256	(2,181)
本期間溢利 / (虧損)		848,767	(16,361)	841,093	(30,304)
本期間本公司股東應佔溢利 / (虧損) 之每股溢利 / (虧損)	9	6.1 港仙	(2.97) 港仙	6.0 港仙	(5.55) 港仙
- 基本					
- 攤薄		不適用	不適用	不適用	不適用

簡明綜合資產負債表

		於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器和設備		2,004	1,827
商譽		355,326	355,326
已付訂金及預付款項	10	419,923	143,621
投資物業	11	2,430,105	-
發展中物業	11	-	1,142,673
		3,207,358	1,643,447
流動資產			
應收貿易賬款	12	4,776	4,518
發展中物業		13,830	13,564
應收附屬公司少數股東款項		49,269	44,461
預付款項及其他應收賬款		10,353	8,341
現金及銀行結餘		57,387	68,486
		135,615	139,370
流動負債			
應付貿易賬款	13	8,503	6,253
其他應付賬款、應計費用及預收款項		33,992	34,973
應付關連公司款項		2,007	3,842
		44,502	45,068
流動資產淨額		91,113	94,302
總資產減流動負債		3,298,471	1,737,749
非流動負債			
銀行貸款		492,890	369,005
股東貸款		280,235	-
遞延稅項負債		397,977	110,971
		1,171,102	479,976
資產淨額		2,127,369	1,257,773
權益			
本公司股東權益			
股本		111,785	111,752
儲備		1,690,946	994,043
		1,802,731	1,105,795
非控股股東權益		324,638	151,978
總權益		2,127,369	1,257,773

附註：

1. 呈報基準

截至二零一零年六月三十日止三個月及六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。

本中期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（「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。

本中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第40號之修訂「投資物業」

作為對二零零八年香港財務報告準則之改進的一部分，香港會計準則第40號經已修訂以在其範圍內包含日後用作投資物業之在建或發展中物業，並要求如能使用公平值模式並可靠地釐定該等物業之公平值時，按公平值計量。本集團已從二零零九年一月一日開始應用此會計準則。

本集團在二零零九年最後一個季度將位處中國瀋陽之發展中物業「大發商業廣場」從“流動資產”重分類為“非流動資產”，以顯示本集團打算持有該物業作為出租之投資物業之意願。於本期間，本集團把此物業從“發展中物業”重分類為“投資物業”，並按照香港會計準則第40號，以此物業之公平價值結算，以反映與租戶簽訂之租約。因此，本集團截至二零一零年六月三十日止六個月期間確認投資物業之公平值收益之增加為1,148,026,000港元，上述增加並於截至二零一零年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表內被有關之遞延稅項開支287,006,000港元所抵銷。於二零一零年六月三十日，該影響乃為使發展中物業減少1,282,079,000港元、投資物業增加2,430,105,000港元、遞延稅項負債增加287,006,000港元，儲備增加861,020,000港元及非控股股東權益增加172,204,000港元。

3. 收入

收入包括雜誌銷售，廣告收入及市場推廣收入。

4. 分類資料

(a) 業務分類

本集團按業務分類的收入及經營溢利 / (虧損)分析如下：

	收入		經營溢利/ (虧損)貢獻	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
出版雜誌	13,763	10,989	1,637	(3,534)
物業投資及發展	-	-	1,131,378	(11,373)
未分配	-	-	(381)	(923)
	<u>13,763</u>	<u>10,989</u>	<u>1,132,634</u>	<u>(15,830)</u>

(b) 地域分類

本集團按地域分類的收入及經營溢利 / (虧損)分析如下：

	收入		經營溢利/ (虧損)貢獻	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
香港	13,763	10,989	1,256	(4,457)
中國大陸其他地區	-	-	1,131,378	(11,373)
	<u>13,763</u>	<u>10,989</u>	<u>1,132,634</u>	<u>(15,830)</u>

5. 經營溢利 / (虧損)

截至二零一零年六月三十日止三個月及六個月之經營虧損乃經支取分別為 153,000 港元及 288,000 港元之折舊後呈列 (截至二零零九年六月三十日止三個月及六個月：分別為 141,000 港元及 269,000 港元)。

6. 融資成本

本集團的融資成本分析如下：

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
須於五年內償還之銀行貸款利息	6,671	1,409	12,028	2,739
可換股票據非現金假設利息	-	7,277	-	14,474
股東貸款利息(附註)	3,379	-	4,535	-
利息總額	10,050	8,686	16,563	17,213
減：發展中物業資本化利息	(6,671)	(1,409)	(12,028)	(2,739)
	3,379	7,277	4,535	14,474

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。

7. 稅項開支

由於截至二零一零年六月三十日止三個月及六個月內，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（截至二零零九年六月三十日止三個月及六個月：無）。

於中華人民共和國所得稅根據中國大陸適用之稅率計算。本期間所得稅費用代表投資物業公平價值增加之遞延所得稅費用。

8. 中期股息

董事局建議不派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）。

9. 每股溢利

截至二零一零年六月三十日止三個月及六個月之每股基本溢利之計算乃根據本公司股東應佔之未經審核溢利 677,549,000 港元及 670,837,000 港元（截至二零零九年六月三十日止三個月及六個月：未經審核虧損分別為 15,026,000 港元及 28,123,000 港元）及已發行加權平均股份 11,176,192,788 股（截至二零零九年六月三十日止三個月及六個月：506,498,344 股）。

由於行使本公司購股權具反攤薄影響，故此並無呈列兩段期間之每股攤薄溢利。

10. 已付訂金及預付款項

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並於本集團之簡明綜合資產負債表內列作預付款項。詳情已載於本公司於二零一零年三月三日之公佈。

11. 投資物業

	於二零一零年 六月三十日 二零一零年 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 二零零九年 千港元 (未經審核)
期初餘額		-
從發展中物業重分類	1,142,673	-
施工期間費用	128,239	-
外幣匯兌差額	11,167	-
期間公允價值增加	1,148,026	-
期末餘額	<u>2,430,105</u>	<u>-</u>

於本期間，本集團將此物業從以往的“物業中發展”重新分類到“投資物業”，並按照香港會計準則第40號以公平價值結算，以反映與租戶簽訂之租約。

本集團投資物業於二零一零年六月三十日的估值由仲量聯行評估。仲量聯行為一香港合資格之專業估值師並獨立於本集團。仲量聯行是香港測量師學會之成員，並具有適當資格和為於有關地點上之物業估值之最近經驗。該估值乃採用收益還原法-於物業全部被出租之基礎上，通過從估價日期起物業餘下之使用期之租金收入和潛在將來應享有的租金收入，根據適當的投資收益率以資本化，以達到此物業於估價日期之資本價值。

於二零一零年六月三十日，本集團已抵押此投資物業以獲得銀行融資。

12. 應收貿易賬款

本集團給予客戶平均信貸期介乎30日至90日。

應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於30日內	1,826	1,495
31至60日	1,326	1,016
61至90日	683	1,006
91至180日	490	724
超過180日	451	277
	<u>4,776</u>	<u>4,518</u>

13. 應付貿易賬款

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於 30 日內	1,377	1,150
31 至 60 日	358	578
61 至 90 日	293	726
91 至 180 日	453	969
超過 180 日	6,022	2,830
	<u>8,503</u>	<u>6,253</u>

管理層論述及分析

於截至二零一零年六月三十日止六個月內，本集團錄得淨溢利 841,100,000 港元，對比二零零九年同期錄得淨虧損 30,300,000 港元。本期之淨溢利主要由於投資物業公平值增加所致。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」之行政及其他經營開支之增加所抵銷。

業務回顧

物業投資及發展

由於本集團之主要物業發展項目皆正等待開幕或仍在興建中，於截至二零一零年六月三十日止六個月內本分部並無錄得營業額。於期內，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。本分部截至二零一零年六月三十日止六個月之經營溢利為 1,131,400,000 港元，而截至二零零九年六月三十日止六個月之經營虧損為 11,400,000 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。至二零一零年六月三十日，「大發商業廣場」之主體建築工程，內部主要設備及裝飾已全部完成。我們已於二零一零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 2,250,000,000 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。於二零一零年六月三十日，本集團已支付約 145,000,000 港元作為收購土地使用權之訂金。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六月底，已售出89%可供出售單位及約14,800,000港元之現金流入已於簡明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 3,500,000 港元，本分部錄得溢利 1,600,000 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

於截至二零一零年六月三十日止六個月內，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。

於二零一零年六月三十日，本集團的流動資產淨額為91,100,000港元(二零零九年十二月三十一日：94,300,000港元)。

於二零一零年六月三十日，本集團之資本負債比率為23.2% (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492,900,000港元對比本集團之權益2,127,400,000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(待取得獨立股東之同意後)出售於Media Bonus Limited之2股股份及相關之股東貸款，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。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告及於二零一零年六月七日刊發之通函。此項出售已於二零一零年七月十三日舉行之股東特別大會上獲獨立股東正式通過，並於二零一零年七月十五日完成交易。

除以上所述外，於截至二零一零年六月三十日止六個月內，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

截至二零一零年六月三十日止六個月內，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

於二零一零年六月三十日，本集團抵押附屬公司之某些投資物業以獲取銀行融資，亦無擁有任何或然負債。

前景展望

瀋陽「大發商業廣場」之建築已於二零一零年上半年完成，預期將於本年稍後時間隆重開幕。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底前展開。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。

於二零一零年七月五日本集團與河北省地方政府簽訂一份城市開發協議書，以於距離滄州市以東約15公里、黃驊港約60公里、天津約120公里及北京約220公里之位置開發一個新城鎮。黃驊港位於天津渤海沿海經濟開發區內，河北省政府已宣佈要加快該區域之發展。該新城鎮被地方政府選定作為開發的策略性位置，並將會成為滄縣所有政府部門位處之中心。該項目所佔之面積總共約為 24,000畝，其中工業用地約8,800畝，商住地約6,000畝。本集團估計興建該基礎建設之成本為人民幣十億元範圍之內。董事認為憑藉本集團發展我們現有之項目所獲得之經驗，加上中國大陸經濟之持續增長，本項目極具投資潛力。詳情請參照本公司於二零一零年七月六日之公佈。

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及於二零一零年六月七日刊發之通函。此項出售已於二零一零年七月十三日舉行之股東特別大會上獲獨立股東正式通過，並已於二零一零年七月十五日完成交易。

董事及控股股東於競爭性業務之權益

本公司之主席及控股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萊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、吳旭峰先生及吳旭萊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；吳旭萊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、吳旭萊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及於二零一零年七月十五日完成出售，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，於二零一零年六月三十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。

購買、出售或贖回公司上市證券

於截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或購回本公司之任何上市證券。

企業管治守則

本公司於二零一零年六月三十日止六個月期間一直遵守創業板證券上市規則附錄十五之企業管治常規守則所載之所有守則條文。

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定其職權範圍。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·太平紳士。

審核委員會已審閱本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核業績。

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

香港，二零一零年八月十日

於本公佈日期，本公司董事為(1)執行董事：吳鴻生先生、吳旭洋先生、張賽娥女士、Richard Howard Gorges 先生及吳旭峰先生；(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·太平紳士。

本公佈的資料乃遵照創業板上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；本公司董事願就本公佈的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公佈所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本公佈或其所載任何陳述產生誤導。

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。