

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)

截至二零一零年九月三十日止九個月之

第三季度業績公佈

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（合稱「本集團」）截至二零一零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	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核) (重列)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核) (重列)
持續經營業務					
收入	2	-	-	-	-
其他經營收入		125	34	211	67
投資物業公平值增加		-	-	1,148,026	-
銷售及發行成本		(2,727)	(3,645)	(7,804)	(10,771)
行政及其他經營開支		(8,644)	(3,582)	(20,682)	(8,785)
持續經營業務經營溢利 / (虧損)	2 & 3	(11,246)	(7,193)	1,119,751	(19,489)
融資成本	4	(3,474)	(3,918)	(8,009)	(18,392)
持續經營業務除稅前溢利 / (虧損)		(14,720)	(11,111)	1,111,742	(37,881)
稅項開支	5	-	-	(287,006)	-
持續經營業務本期間溢利 / (虧損)		(14,720)	(11,111)	824,736	(37,881)
已終止經營業務					
已終止經營業務本期間溢利 / (虧損)	9	3,700	(1,231)	5,337	(4,765)
本期間溢利 / (虧損)		(11,020)	(12,342)	830,073	(42,646)
應佔本年度溢利 / (虧損)：					
本公司股東		(9,908)	(11,134)	660,929	(39,257)
非控股股東權益		(1,112)	(1,208)	169,144	(3,389)
本期間溢利 / (虧損)		(11,020)	(12,342)	830,073	(42,646)
本期間本公司股東應佔溢利 / (虧損)之每股溢利 / (虧損)	7				
- 基本		(0.1) 港仙	(0.20) 港仙	HK5.9 港仙	(1.79) 港仙
- 攤薄		不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

1. 呈報基準

截至二零一零年九月三十日止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. 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：

	截至九月三十日止九個月		截至九月三十日止九個月	
	二零一零年 持續經營業務 收入	二零零九年 持續經營業務 收入	二零一零年 持續經營業務 經營溢利/(虧損) 貢獻	二零零九年 持續經營業務 經營虧損 貢獻
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
物業投資及發展	-	-	1,120,132	(18,105)
未分配	-	-	(381)	(1,384)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,119,751</u>	<u>(19,489)</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：

	截至九月三十日止九個月		截至九月三十日止九個月	
	二零一零年 持續經營業務 收入	二零零九年 持續經營業務 收入	二零一零年 持續經營業務 經營溢利/(虧損) 貢獻	二零零九年 持續經營業務 經營虧損 貢獻
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
香港	-	-	(381)	(1,384)
中國大陸其他 地區	-	-	1,120,132	(18,105)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,119,751</u>	<u>(19,489)</u>

3. 持續經營業務經營溢利／（虧損）

截至二零一零年九月三十日止九個月，經營溢利／（虧損）已扣除折舊約為389,000港元（截至二零零九年九月三十日止九個月：133,000港元）。

4. 融資成本

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	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	7,129	1,480	19,157	4,219
可換股票據非現金假設利息	-	3,918	-	18,392
股東貸款利息(附註)	3,474	-	8,009	-
利息總額	10,603	5,398	27,166	22,611
減：發展中物業資本化利息	(7,129)	(1,480)	(19,157)	(4,219)
	3,474	3,918	8,009	18,392

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。

5. 稅項開支

由於截至二零一零年九月三十日止九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（截至二零零九年九月三十日止九個月：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。

6. 股息

董事局建議不派發截至二零一零年九月三十日止九個月之股息（截至二零零九年九月三十日止九個月：無）。

7. 每股溢利／（虧損）

截至二零一零年九月三十日止三個月及九個月之每股基本溢利／（虧損）之計算乃根據本公司股東應佔之未經審核虧損9,908,000港元及溢利660,929,000港元（截至二零零九年九月三十日止三個月及九個月：未經審核虧損分別為11,134,000港元及39,257,000港元）及已發行加權平均股份11,176,408,883股（截至二零零九年九月三十日止三個月及九個月：5,548,505,670股及2,193,346,383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。

8. 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期間溢利 (虧損)	(9,908)	(11,134)	660,929	(39,257)
匯兌差額	13,343	(5)	23,465	(16)
以股份支付之僱 員補償	68	69	68	362
	3,503	11,070	684,462	38,911

9. 已終止經營業務

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(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。

於出售後後，Media Bonus Limited終止成為本公司的附屬公司，而出版業務成為已終止業務。Media Bonus Limited及其附屬公司之業績將不會被合併於本公司之綜合財務報表。Media Bonus Limited及其附屬公司之業績(「已終止經營業務」)呈列如下：

	二零一零年 七月一日至 二零一零年 七月十五日 千港元 (未經審核)	截至二零零九年 九月三十日止 三個月 千港元 (未經審核)	二零一零年 一月一日至 二零一零年 七月十五日 千港元 (未經審核)	截至二零零九年 九月三十日止 九個月 千港元 (未經審核)
收入	1,856	4,297	15,619	15,286
直接經營開支	(496)	(2,646)	(6,615)	(9,033)
其他經營收入	-	41	-	41
銷售及發行成本	(426)	(1,492)	(4,519)	(7,120)
行政及其他經營開支	(190)	(1,431)	(2,104)	(3,939)
已終止經營業務經營溢利 / (虧損)	744	(1,231)	2,381	(4,765)
融資成本	-	-	-	-
已終止經營業務除稅前溢利 / (虧損)	744	(1,231)	2,381	(4,765)
稅項開支	(153)	-	(153)	-
出售附屬公司收益	591	(1,231)	2,228	(4,765)
	3,109	-	3,109	-
已終止經營業務本期間溢利 / (虧損)	3,700	(1,231)	5,337	(4,765)

管理層論述及分析

於截至二零一零年九月三十日止九個月內，本集團錄得淨溢利830,100,000港元，對比二零零九年同期錄得淨虧損42,600,000港元。本期之淨溢利主要由於投資物業公允值增加所致。投資物業公允值之增加於期內被集團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，於截至二零一零年九月三十日止九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九月三十日止九個月之經營溢利為1,120,100,000港元，而截至二零零九年九月三十日止九個月之經營虧損為18,100,000港元。

瀋陽物業項目

我們已開展「大發商業廣場」之市場推廣活動，且市場反應相當不俗。「大發商業廣場」已於二零一零年十月下旬開始營運，並計劃於本年後期隆重開幕。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地塊，其地塊面積約為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。於二零一零年九月三十日，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商討拆遷之計劃，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，得以購入另一幅位於中國瀋陽皇姑區的物業發展項目土地。該項目之地塊面積約為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九月底，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。

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，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。

流動資金及財務資源

於截至二零一零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、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。

於二零一零年九月三十日，本集團的流動資產淨額為73,900,000港元(二零零九年十二月三十一日：94,300,000港元)。

於二零一零年九月三十日，本集團之資本負債比率為24.9%(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530,000,000港元對比本集團之權益2,131,500,000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，於截至二零一零年九月三十日止九個月內，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

於二零一零年九月三十日，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

「大發商業廣場」已於二零一零年十月下旬開始營運，並計劃於本年後期隆重開幕。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並會為本集團之現金流及於瀋陽建立品牌提供強大之支持，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展開。現時，該地點仍有住宅及零售商舖，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，祈望藉政府興建道路、街道及小徑以連接該項目之發展，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。這新項目正配合瀋陽市的旅遊、娛樂及金融服務的蓬勃發展，也在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。

在河北，本集團現有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。公司管理層認為憑藉本集團發展項目所獲得之經驗，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告。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一零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。

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

香港，二零一零年十一月九日

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：吳旭萊女士；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。