

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)

截至二零一一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」）截至二零一一年三月三十一日止三個月之未經審核之綜合業績連同二零一零年同期未經審核之比較數字如下：

#### 綜合收益表

	附註	截至三月三十一日止三個月	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	2	1,511	-
其他經營收入		141	56
出售附屬公司收益		3,124	-
銷售及發行成本		(2,504)	(2,497)
行政及其他經營開支		(10,056)	(4,935)
經營虧損	4	(7,784)	(7,376)
融資成本	5	(9,500)	(1,156)
除稅前虧損		(17,284)	(8,532)
稅項開支	6	-	-
本季度虧損來自持續經營業務		(17,284)	(8,532)
<b>已終止經營業務</b>			
本季度溢利來自已終止經營業務	9	-	858
<b>本季度虧損</b>		<b>(17,284)</b>	<b>(7,674)</b>
應佔：			
本公司股東		(13,940)	(6,712)
非控股股東權益		(3,344)	(962)
<b>本季度虧損</b>		<b>(17,284)</b>	<b>(7,674)</b>
<b>本季度本公司股東應佔虧損之每股虧損</b>	8		
基本			
- 來自持續及已終止經營業務之虧損		(0.1)港仙	(0.06)港仙
- 來自持續經營業務之虧損		(0.1)港仙	(0.06)港仙
- 來自已終止經營業務之溢利		不適用	0.01 港仙
攤薄			
- 來自持續及已終止經營業務之溢利		不適用	不適用

綜合全面收益表

截至三月三十一日止三個月

二零一一年 二零一零年

千港元 千港元

本季度虧損	(17,284)	(7,674)
本季度其他全面收益		
海外附屬公司財務報表匯兌差額	8,853	1,535
本季度總全面收益	<u>(8,431)</u>	<u>(6,139)</u>
應佔總全面收益：		
本公司股東	(6,677)	(5,282)
非控股股東權益	<u>(1,754)</u>	<u>(857)</u>
	<u>(8,431)</u>	<u>(6,139)</u>

附註：

## 1. 呈報基準

截至二零一一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二零一零年之年報一併閱讀。

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二零一零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

收入包括租金和管理收入。

## 3. 分類資料

### (a) 業務分類

本集團按業務分類的收入及經營虧損分析如下：

	持續經營業務		已終止經營業務		合計	
	物業發展		出版雜誌			
	截至三月三十一日止三個月		截至三月三十一日止三個月		截至三月三十一日止三個月	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
可呈報的分類收入	1,511	-	-	7,076	1,511	7,076
集團收入	<u>1,511</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,076</u>	<u>1,511</u>	<u>7,076</u>
可呈報的（虧損）/溢利	(10,857)	(7,113)	-	858	(10,857)	(6,255)
未分配之企業費用	(51)	(263)	-	-	(51)	(263)
財務費用	(9,500)	(1,156)	-	-	(9,500)	(1,156)
出售附屬公司收益	<u>3,124</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,124</u>	<u>-</u>
除稅前（虧損）/溢利	<u>(17,284)</u>	<u>(8,532)</u>	<u>-</u>	<u>858</u>	<u>(17,284)</u>	<u>(7,674)</u>

### (b) 地域分類

本集團來自對外客戶之收入劃分為以下地域：

	來自對外客戶之收入	
	截至三月三十一日止三個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
香港	-	7,076
中國大陸	<u>1,511</u>	<u>-</u>
	<u>1,511</u>	<u>7,076</u>

#### 4. 經營虧損來自持續經營業務

	截至三月三十一日止三個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
		(重列)
經營業務除稅前虧損已扣除/(計入)		
滙兌差額，淨額	165	434
折舊	307	74
僱員福利開支(包括董事薪酬)	6,333	2,578
減：發展中物業資本化僱員福利開支	(3,891)	-
	<b>2,442</b>	<b>2,578</b>
經營租賃付款	305	187
租金收入	1,511	-
減：本季度產生租金的投資物業的直接營運費用	(2,803)	-
	<b>(1,292)</b>	<b>-</b>

#### 5. 融資成本

	截至三月三十一日止三個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
須於五年內償還之銀行貸款利息	9,318	5,357
股東貸款利息	3,756	1,156
關聯公司貸款利息(附註)	182	-
利息總額	13,256	6,513
減：發展中物業資本化利息	(3,756)	(5,357)
	<b>9,500</b>	<b>1,156</b>

附註：本公司於二零一一年三月十五日與南華(中國)有限公司(本集團之關聯公司)訂立總值78,000,000港元之貸款之若干貸款協議，以提供融資給本公司作營運資金需要。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。在二零一二年三月三十一日或之前，關聯公司沒有要求部份或全部還款。

#### 6. 稅項開支

由於截至二零一一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(截至二零一零年三月三十一日止三個月：無)。

由於截止二零一一年三月三十一日止三個月內於中國經營之附屬公司並無在中國產生任何應課稅溢利，故財務報表並無就中國企業所得稅作出撥備(截止二零一零年三月三十一日止三個月：無)。

#### 7. 股息

董事局建議不派發截至二零一一年三月三十一日止三個月之股息(截至二零一零年三月三十一日止三個月：無)。

## 8. 每股虧損

本公司股東應佔虧損的每股基本虧損乃根據以下資料所計算：

	截至三月三十一日止三個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
本季度本公司股東應佔虧損之每股虧損		
- 持續經營業務	(13,940)	(7,462)
- 已終止經營業務	-	750
	<u>(13,940)</u>	<u>(6,712)</u>
	截至三月三十一日止三個月	
	二零一一年	二零一零年
普通股加權平均數		
- 用以計算每股基本虧損	<u>11,178,498,344</u>	<u>11,175,539,541</u>

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. 已終止業務

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：

	截至二零一零年 三月三十一日止 三個月 千港元
收入	7,076
直接經營開支	(2,856)
銷售及發行成本	(2,212)
行政及其他經營開支	<u>(1,150)</u>
除稅前溢利	858
稅項開支	<u>-</u>
已終止經營業務本年度溢利	<u>858</u>

## 10. 出售附屬公司

根據本公司全資附屬公司 Crystal Hub Limited 及本公司同系子公司 South China Industries Limited 於二零一一年一月十一日 簽訂股權轉讓協議（“協議書”），Crystal Hub Limited 同意以代價 24,100,000 港元出售 Autowill Group 股份及股東貸款予 South China Industries Limited。上述交易的完成取決於協議書中註明的若干先決條件，詳細交易細節請參考公司於二零一一年一月十一日公告。

## 管理層討論及分析

### 財務分析

本集團截至二零一一年三月三十一日止三個月之權益持有人應佔虧損錄得 13,900,000 港元(截至二零一零年三月三十一日止三個月：虧損 6,700,000 港元)。

本集團收入截止二零一一年三月三十一日止三個月(為於二零一零年十月開幕之「大發廣場」的租金和管理收入)有 1,500,000 港元。

於回顧季內，管理及其他營運支出有 10,100,000 港元(截至二零一零年三月三十一日止三個月：4,900,000 港元)。增加主要是涉及更多營運開支在剛開業之「大發廣場」上。

財務成本共 13,300,000 港元主要是銀行借貸利息、股東貸款利息和關聯公司貸款利息。截止二零一零年三月三十一日止三個月，由於全部銀行借貸成本有 5,400,000 港元已全數於「大發廣場」之項目中資本化，鑑於「大發廣場」已開始營業，故截至二零一一年三月三十一日止三個月其銀行借貸成本須於收益表內扣除。因而財務成本在本季度上升。

於本季度出售附屬公司中，本集團截至二零一一年三月三十一日錄得此交易收益有 3,100,000 港元。

### 業務回顧

#### 物業投資及發展

近年來瀋陽市的房地產市場已進入快速增長階段。據官方統計，瀋陽的零售物業市場表現優於其他內地城市。其擁有全國最高的收入增長以及是在 15 個中國主要城市中最高租金增長位居前7位之城市。這更加表明瀋陽實在是中國其中一個最有潛力的房地產開發城市。

「大發廣場」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。本分部截至二零一一年三月三十一日止三個月之經營虧損為 17,300,000 港元，而相對截至二零一零年三月三十一日止三個月之經營虧損為 8,500,000 港元。

#### 瀋陽物業項目

於「大發廣場」上，已有大概七成的可租面積承租，並為集團截至二零一一年三月三十一日止三個月帶來 1,500,000 港元的租金和管理收入。租金收入相對低是由於給予租戶之免租期以及從聯營租戶收取的或然租金較低。董事認為「大發廣場」市值與其於二零一零年十二月三十一日年度經獨立測量師所作評估價值相若，約為人民幣 2,250,000,000 (相當於 2,663,000,000 港元)。

至於瀋陽大東區之物業發展項目，其地塊面積約為 44,916 平方米，管理層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。於二零一一年三月三十一日，本集團已支付約 150,000,000 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。

通過公開招標方式、本集團已於二零一零年三月三日成功獲得另一項位於皇姑區及地盤面積約 67,000 平方米之物業發展項目的權利。總代價約為 1,336,000,000 港元，約 267,000,000 港元已繳付。本集團打算興建一個包括豪華住宅大樓、甲級寫字樓及高檔大型購物商場的綜合設施。

#### 滄州／河北物業項目

中捷重建發展項目已經完成。水電供應等之周邊基礎設施之安裝現已踏入最後階段。銷售行動已於二零零八年四月開始及截至二零一一年三月三十一日，第一期建築工程收取約人民幣 13,480,000 (相當於 15,700,000 港元)之相關首付金已於綜合財務狀況表上列作其他應付款項。第一期之發展面積約 6,000 平方米，其餘周邊額外之 130,000 平方米或可供集團作重建之用途。中捷遷徙及重建項目第二期已於二零一零年展開並陸續進行。本集團正與地方政府討論有關計劃進行之細節以開展進一步之工程。

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。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

截至二零一一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、股東貸款及關聯公司貸款所提供。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。

淨流動資產於二零一一年三月三十一日為 166,000,000 港元（二零一零年三月三十一日：淨流動負債為 464,000,000 港元）。

於二零一一年三月三十一日，本集團之融資比率為 45%（二零一零年三月三十一日：41%）。融資比率乃以本集團非流動銀行和股東及關聯公司貸款共 995,000,000 港元對比本集團之權益 2,215,000,000 港元來計算。於本季，比率增加由於額外關聯公司融資所致。

#### 重大收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一一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或出售。

#### 承受兌換率波動或相關對沖之風險

截至二零一一年三月三十一日止三個月內，本集團並沒有因兌換率波動或任何相關對沖而承受重大風險。

#### 資產抵押及或然負債

於二零一一年三月三十一日，本集團已抵押附屬公司若干的投資物業以獲得銀行融資及本集團並無任何或然負債。

## 前景

2011年第一季度中國經濟穩步上升，同期各類物業市場表現活躍。經濟增長模式同時也將逐步由投資驅動轉向國內消費帶動。轉型若能有效啓動，將對國內消費行業起到明顯推動作用。

2011年，瀋陽市商業市場仍將有大量新增供應，雖然預計總體供應小於 2010 年，但商業市場競爭仍將激烈。為應付業務競爭，更多市場活動於本季期間展開，此吸引不少有質素之租戶進駐「大發廣場」開業。我們有信心集團預期未來一年更多可租面積租出以及租金及現金水平提高，此有助我們大東項目之發展及市場推擴。

有關於中國瀋陽大東區之新物業發展項目，現有住戶之拆遷將盡快展開。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 平方米之住宅大樓，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，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，連接政府興建之道路、街道及小徑，以強化擬建成長江步行購物街 - 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，我們相信該項目將於二零一一年起為本集團帶來收入貢獻。南大港項目包括約 620,000 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。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。

管理層認為憑藉本集團發展現有項目所獲得之經驗，加上中國大陸經濟之持續增長，滄州市項目極具投資潛力。詳情請參考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

於截至二零一一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，二零一一年五月九日

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、張賽娥女士、Richard Howard Gorges 先生及吳旭峰先生；(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](http://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.scland.co](http://www.scland.co) 內刊發。