



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

		截至三月三十一日止三個月	
	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
持續經營業務			
收入	2	1,511	—
其他經營收入		141	56
出售附屬公司收益	10	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)
已終止經營業務			
本季度溢利來自已終止經營業務	9	—	858
本季度虧損		(17,284)	(7,674)
應佔：			
本公司股東		(13,940)	(6,712)
非控股股東權益		(3,344)	(962)
本季度虧損		(17,284)	(7,674)
本季度本公司股東應佔虧損之每股虧損	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	<u>8,853</u>	<u>1,535</u>
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 物業發展		已終止經營業務 出版雜誌		合計	
	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 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
可呈報的分類收入	1,511	-	-	7,076	1,511	7,076
集團收入	1,511	-	-	7,076	1,511	7,076
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	3,124	-	-	-	3,124	-
除稅前(虧損)/溢利	(17,284)	(8,532)	-	858	(17,284)	(7,674)

(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 千港元	二零一零年 千港元
香港	-	7,076
中國大陸	1,511	-
	1,511	7,076

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 千港元	二零一零年 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)	-
	2,442	2,578
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)	-
	(1,292)	-

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，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	(1,150)
	<hr/>
除稅前溢利	858
稅項開支	—
	<hr/>
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 (BVI) 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 (BVI) 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(即於二零一零年十月開幕之「大發廣場」的租金和管理收入)為 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(截至二零一零年三月三十一日：1,200,000 港元)。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 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為 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。轉型若能有效啟動，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。

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

於二零一一年三月三十一日，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	363,393,739 967,923,774 6,129,631,154 (附註a)	7,460,948,667	66.74%
吳旭洋	實益擁有人		2,602,667	0.02%
吳旭峰	實益擁有人		481,666,667	4.31%

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	1,666,666 (附註b)	0.02%
吳旭峰	實益擁有人	1,666,666 (附註b)	0.02%

附註：

- (a) 由吳先生透過受控制公司持有之6,129,631,154股本公司股份包括由Bannock Investment Limited (「Bannock」)持有之1,088,784,847股股份、盈麗投資有限公司(「盈麗」)持有之1,150,004,797股股份、Fung Shing Group Limited (「Fung Shing」)持有之1,817,140,364股股份、Parkfield Holdings Limited (「Parkfield」)持有之1,728,362,917股股份、Ronastar Investments Limited (「Ronastar」)持有之76,464,373股股份、世統投資有限公司(「世統」)持有之237,881,856股股份及南華策略有限公司(「南華策略」)持有之30,992,000股股份。Fung Shing、Parkfield及Ronastar概由吳先生全資擁有。吳先生分別透過South China Holdings Limited (「南華集團」)(吳先生持有73.72%權益)及South China (China) Limited (「南華中國」)(吳先生持有63.01%權益)間接持有世統及南華策略；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(「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、由南華策略所持有之30,992,000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。1,666,667份吳旭峰先生及吳旭洋先生分別之購股權於二零一一年三月十四日因未獲行使而失效，授予吳旭峰先生及吳旭洋先生各自之購股權於二零一一年一月一日及二零一一年三月三十一日分別為3,333,333及1,666,666份。

除上文所披露者外，於二零一一年三月三十一日止，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

於二零一一年三月三十一日，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%
吳麗瓊 (「吳女士」)	實益擁有人及 配偶之權益	7,460,948,667 (附註b)	66.74%

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) 吳女士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，吳女士被視作持有於上文「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363,393,739股及6,129,631,154股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一一年三月三十一日，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(其於本公司擁有若干權益)亦為南華集團及南華中國之執行董事及於南華中國擁有若干權益，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及於南華中國擁有若干權益。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。

除於上文所披露者外，於二零一一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•太平紳士。

審核委員會已審閱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業績。

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•太平紳士。