



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)

截至二零一一年六月三十日止
六個月之中期業績報告

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)之特色

創業板乃為帶有比聯交所其他公司較高投資風險之公司提供一個上市之市場。有意投資之人士應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。創業板之較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗之投資者。

鑑於創業板上市之公司屬於新興性質，在創業板買賣之證券可能會較在聯交所主板買賣之證券承受較大市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣之證券會有高流通量之市場。

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(統稱「本集團」)截至二零一一年六月三十日止六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	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核) (重列)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核) (重列)
持續經營業務					
收入	2 & 3	1,613	–	3,124	–
其他經營收入		(36)	30	105	86
投資物業公允值增加		–	1,148,026	–	1,148,026
出售附屬公司收益	10	–	–	3,124	–
銷售及發行成本		(2,224)	(2,580)	(4,728)	(5,077)
行政及其他經營開支		(8,149)	(7,104)	(18,205)	(12,038)
經營(虧損)/溢利	4	(8,796)	1,138,372	(16,580)	1,130,997
融資成本	5	(5,654)	(3,379)	(15,154)	(4,535)
除稅前(虧損)/溢利		(14,450)	1,134,993	(31,734)	1,126,462
稅項開支	6	–	(287,006)	–	(287,006)
本期間(虧損)/溢利來自 持續經營業務		(14,450)	847,987	(31,734)	839,456
已終止經營業務					
本期間溢利來自己終止經營業務	9	–	780	–	1,637
本期間(虧損)/溢利		(14,450)	848,767	(31,734)	841,093
應佔					
本公司股東		(12,604)	677,549	(26,544)	670,837
非控股股東權益		(1,846)	171,218	(5,190)	170,256
本期間(虧損)/溢利		(14,450)	848,767	(31,734)	841,093
本期間本公司股東應佔(虧損)/ 溢利之每股虧損/溢利					
基本					
—來自持續及已終止經營業務之 (虧損)/溢利	8	(0.1)港仙	6.1港仙	(0.2)港仙	6.0港仙
—來自持續經營業務之(虧損)/溢利		(0.1)港仙	6.1港仙	(0.2)港仙	6.0港仙
—來自已終止經營業務之溢利		不適用	0.01港仙	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	0.01港仙	不適用	0.01港仙

綜合全面收益表

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
本期間(虧損)/溢利	(14,450)	848,767	(31,734)	841,093
本期間其他全面收益				
海外附屬公司財務報表匯兌差額	14,336	10,991	23,189	12,526
本期間總全面(虧損)/收益	<u>(114)</u>	<u>859,758</u>	<u>(8,545)</u>	<u>853,619</u>
應佔總全面收益：				
本公司股東	746	686,241	(5,931)	680,959
非控股股東權益	(860)	173,517	(2,614)	172,660
	<u>(114)</u>	<u>859,758</u>	<u>(8,545)</u>	<u>853,619</u>

綜合資產負債表

	附註	於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一零年 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		4,200	4,138
預付土地租金款項		—	4,646
投資物業		2,720,665	2,663,437
商譽		355,326	355,326
已付訂金，預付款項及其他應收賬款		437,227	428,660
		<u>3,517,418</u>	<u>3,456,207</u>
流動資產			
發展中物業		31,704	15,528
應收貿易賬款	11	457	141
已付訂金，預付款項及其他應收賬款	12	13,828	12,234
應收附屬公司少數股東款項		52,218	50,877
現金及銀行結餘		109,336	100,769
		<u>207,543</u>	<u>179,549</u>
流動負債			
應付貿易賬款	13	9,837	7,936
其他應付賬款、應計費用及預收款項		48,832	56,937
應付關連公司款項		3,883	721
關聯公司貸款		78,000	—
銀行貸款		—	578,254
		<u>140,552</u>	<u>643,848</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>66,991</u>	<u>(464,299)</u>
總資產減流動負債		<u>3,584,409</u>	<u>2,991,908</u>
非流動負債			
銀行貸款		588,157	—
股東貸款		349,210	336,321
遞延稅項負債		428,250	428,250
		<u>1,365,617</u>	<u>764,571</u>
資產淨額		<u>2,218,792</u>	<u>2,227,337</u>
權益			
本公司股東權益			
股本		111,785	111,785
儲備		1,764,876	1,770,807
		<u>1,876,661</u>	<u>1,882,592</u>
非控股股東權益		<u>342,131</u>	<u>344,745</u>
總權益		<u>2,218,792</u>	<u>2,227,337</u>

綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份 溢價 千港元	股本 儲備 千港元	資本 注款儲備 千港元	僱員補償 儲備 千港元	外匯 儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總額 千港元	非控股股東 權益 千港元	總權益 千港元
於二零一零年一月一日	111,752	770,264	6,044	276,375	3,059	68,166	(129,865)	1,105,795	151,978	1,257,773
與擁有人交易										
確認以股份支付之僱員補償	-	-	-	-	68	-	-	68	-	68
行使購股權	33	1,578	-	-	(889)	-	-	722	-	722
轉累計虧損	-	-	-	-	(420)	-	420	-	-	-
股東注款	-	-	-	15,187	-	-	-	15,187	-	15,187
	<u>33</u>	<u>1,578</u>	<u>-</u>	<u>15,187</u>	<u>(1,241)</u>	<u>-</u>	<u>420</u>	<u>15,977</u>	<u>-</u>	<u>15,977</u>
與擁有人交易										
全面收益										
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	670,837	670,837	170,256	841,093
其他全面收益										
匯兌差額	-	-	-	-	-	10,122	-	10,122	2,404	12,526
本期間總全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,122</u>	<u>670,837</u>	<u>680,959</u>	<u>172,660</u>	<u>853,619</u>
於二零一零年六月三十日	<u>111,785</u>	<u>771,842</u>	<u>6,044</u>	<u>291,562</u>	<u>1,818</u>	<u>78,288</u>	<u>541,392</u>	<u>1,802,731</u>	<u>324,638</u>	<u>2,127,369</u>
於二零一一年一月一日	111,785	771,842	6,044	291,562	1,818	115,382	584,159	1,882,592	344,745	2,227,337
與擁有人交易										
轉累計虧損	-	-	-	-	(1,713)	-	1,713	-	-	-
轉出儲備基於出售附屬公司	-	-	-	-	-	(1,105)	1,105	-	-	-
與擁有人交易	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,713)</u>	<u>(1,105)</u>	<u>2,818</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
全面收益										
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(26,544)	(26,544)	(5,190)	(31,734)
其他全面收益										
匯兌差額	-	-	-	-	-	20,613	-	20,613	2,576	23,189
本期間總全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,613</u>	<u>(26,544)</u>	<u>(5,931)</u>	<u>(2,614)</u>	<u>(8,545)</u>
於二零一一年六月三十日	<u>111,785</u>	<u>771,842</u>	<u>6,044</u>	<u>291,562</u>	<u>105</u>	<u>134,890</u>	<u>560,433</u>	<u>1,876,661</u>	<u>342,131</u>	<u>2,218,792</u>

簡明綜合現金流量表

截至六月三十日止六個月
 二零一一年 二零一零年
 千港元 千港元
 (未經審核) (未經審核)

經營業務之現金流出淨額	(629)	(138,811)
投資活動之現金流出淨額	(61,180)	(275,252)
融資活動之現金流入淨額	68,923	400,811
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	7,114	(13,252)
於期初之現金及現金等值項目	100,769	68,486
外匯兌換率變動之影響	1,453	2,153
	<hr/>	<hr/>
於期終之現金及現金等值項目	109,336	57,387
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結餘分析如下		
現金及銀行結餘	109,336	57,387
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 呈報基準

截至二零一一年六月三十日止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。

本未經審核之中期財務報表須與二零一零年之年報一併閱讀。

本未經審核之簡明中期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(「創業板上規規則」)之披露規定而編製。

除本集團於本期間已採納各已於二零一零年十二月三十一日止年報披露的新訂及經修訂於二零一一年一月一日開始之年度生效的香港財務報告準則外，本未經審核之中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與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。採納此等香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無造成重大影響。

2. 收入

收入包括集團物業之租金和管理收入。

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)/溢利分析如下：

	持續經營業務		已終止經營業務		合計	
	物業發展		出版雜誌			
	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	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
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
可呈報的分類收入	3,124	—	—	13,763	3,124	13,763
集團收入	3,124	—	—	13,763	3,124	13,763
可呈報的(虧損)/溢利	(16,629)	(16,648)	—	1,637	(16,629)	(15,011)
未分配之企業費用	(3,075)	(1,537)	—	—	(3,075)	(1,537)
財務費用	(15,154)	(3,379)	—	—	(15,154)	(3,379)
投資公允值增加	—	1,148,026	—	—	—	1,148,026
出售附屬公司收益	3,124	—	—	—	3,124	—
除稅前(虧損)/溢利	(31,734)	1,126,462	—	1,637	(31,734)	1,128,099

3. 分類資料(續)

(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			
	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
香港(主體所在地)	-	6,687	-	13,763
中國大陸	1,613	-	3,124	-
	<u>1,613</u>	<u>6,687</u>	<u>3,124</u>	<u>13,763</u>

4. 經營(虧損)/溢利來自持續經營業務

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
經營業務除稅前(虧損)/溢利 已扣除/(計入)				
匯兌差額，淨	3,999	182	4,164	616
折舊	283	96	590	170
僱員福利開支(包括董事薪酬)	5,378	6,337	11,711	8,915
減：發展中物業資本化僱員福利開支	(2,951)	-	(6,842)	-
	<u>2,427</u>	<u>6,337</u>	<u>4,869</u>	<u>8,915</u>
經營租賃付款	264	56	569	361
投資物業租金收入	(1,613)	-	(3,124)	-
減：本期間產生租金的投資物業的 直接營運費用	349	-	2,343	-
	<u>(1,264)</u>	<u>-</u>	<u>(781)</u>	<u>-</u>

5. 融資成本

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
須於五年內償還之銀行貸款利息	4,642	6,671	13,960	12,028
股東貸款利息(附註1)	4,458	3,379	8,214	4,535
關聯公司貸款利息(附註2)	972	—	1,154	—
利息總額	10,072	10,050	23,328	16,563
減：發展中物業資本化利息	(4,418)	(6,671)	(8,174)	(12,028)
	<u>5,654</u>	<u>3,379</u>	<u>15,154</u>	<u>4,535</u>

附註：

- (1) 除其他股東貸款外，於二零一一年六月一日，本集團與一股東訂立總值港幣12,510,000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算及須於通知時償還。
- (2) 本公司於二零一一年三月十五日與South China (China) Limited (本集團之關聯公司)訂立總值港幣78,000,000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算及須於通知時償還。

6. 稅項開支

由於截至二零一一年六月三十日止六個月內本集團並無在香港產生或獲取任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。

由於截至二零一一年六月三十日止六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，故於本期間並無就中國企業所得稅作出撥備(截止二零一零年六月三十日止六個月：無)。

7. 中期股息

董事局建議不派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。

8. 每股(虧損)/溢利

本公司股東應佔的每股基本(虧損)/溢利乃根據以下資料所計算：

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
本公司股東應佔未經審核(虧損)/溢利、 用已計算每股(虧損)/溢利				
— 持續經營業務	(12,604)	676,769	(26,544)	669,200
— 已終止業務	—	780	—	1,637
	<u>(12,604)</u>	<u>677,549</u>	<u>(26,544)</u>	<u>670,837</u>
普通股加權平均數				
— 用以計算每股基本虧損/溢利	<u>11,175,165,010</u>	<u>11,176,192,788</u>	<u>11,175,165,010</u>	<u>11,176,192,788</u>

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，代價為港幣100,000元。Media Bonus Limited及其附屬公司(「Media Bonus集團」)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集團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集團之業績將不會被合併於本集團之綜合財務報表內。Media Bonus集團之本期間業績呈列如下：

	截至二零一零年	截至二零一零年
	六月三十日止 三個月 千港元	六月三十日止 六個月 千港元
收入	6,687	13,763
直接經營開支	(3,263)	(6,119)
銷售及發行成本	(1,881)	(4,093)
行政及其他經營開支	(763)	(1,914)
除稅前溢利	<u>780</u>	<u>1,637</u>
稅項開支	<u>—</u>	<u>—</u>
已終止業務溢利	<u><u>780</u></u>	<u><u>1,637</u></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之股權轉讓協議(「協議書」)，Crystal Hub Limited同意以代價港幣24,100,000元出售其於Autowill Group之全部股權及股東貸款予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之公告。此項交易於二零一一年三月三十一日完成。

11. 應收貿易賬款

本集團給予貿易客戶平均信貸期介乎30天至90天。

應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	-	141
31至60日	314	-
超過90日	143	-
	<u>457</u>	<u>141</u>

12. 保證金

於二零一一年五月二十三日，本集團與地方政府簽訂一份協議書，投資城市綜合體開發項目(「該項目」)，包括發展位於黃驊新城區之商業、金融服務、娛樂、辦公及住宅區。該項目總面積約為457畝，總投資約為人民幣1,600,000,000元。截至二零一一年六月三十日，已向地方政府交付項目建設保證金人民幣2,000,000元。該項目細節請參考本公司於二零一一年五月二十三日之公告。

13. 應付貿易賬款

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	4,215	3,510
31至60日	-	520
61至90日	-	174
91至180日	2,019	1,935
超過180日	3,603	1,797
	<u>9,837</u>	<u>7,936</u>

管理層討論及分析

財務回顧

由於籌備「大發廣場」竣工後之開幕事宜，本集團截至二零一一年六月三十日止六個月錄得本公司應佔虧損港幣26,540,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：溢利港幣670,840,000元)。

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之收入(即「大發廣場」營運初期的租金及管理收入)為港幣3,120,000元。

於回顧期內，行政及其他營運支出為港幣18,210,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣12,040,000元)。支出增加主要由於「大發廣場」開幕後產生較高營運開支所致。

融資成本(即銀行貸款、股東貸款及關連公司貸款之利息開支)合共港幣15,150,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣4,540,000元)。截至二零一零年六月三十日止六個月，由於「大發廣場」項目尚未竣工，故全部銀行貸款利息港幣12,030,000元已全數於該項目中資本化。然而，當該項目竣工並開展初步營運後，截至二零一一年六月三十日止六個月之銀行貸款利息則計入收益表內，因此本期間產生較多融資成本。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團自該期間出售附屬公司之交易中錄得收益港幣3,100,000元。

業務回顧

物業投資及開發

中國政府將繼續實施緊縮措施，包括在若干主要城市推出住房限購令，此措施亦可能擴展至房價上漲過快的某些二、三線城市。因此，大部分城市的住房交易量增長放緩。然而，由於終端用戶需求強勁，瀋陽市住房價格於二零一一年第二季平穩上升。

儘管瀋陽市大型零售項目之供應日益增多，然而於該地區不斷拓展之中高端品牌以及娛樂業有助舒緩租金下滑之壓力。

瀋陽物業項目

「大發廣場」乃位於瀋陽的一座購物廣場，建築面積逾110,000平方米，是我們於中國之主要投資項目。該分部截至二零一一年六月三十日止六個月之除稅前虧損為港幣16,630,000元，相比截至二零一零年六月三十日止六個月之經營虧損為港幣16,650,000元。該項目約60%之可租用面積已經租出，並為本集團截至二零一一年六月三十日止六個月帶來港幣3,120,000元的租金及管理收入。與其他處於營運初期的購物廣場相同，租金收入相對較低乃由於給予租戶之免租期及從聯營租戶收取的保底租金較低所致。

就大東區之物業開發項目而言，管理層擬於此地盤面積約為44,916平方米之土地上興建一座購物中心，設有各式各樣的娛樂及遊樂設施、林林總總的美食餐廳及時尚的零售商店。於二零一一年六月三十日，本集團已支付約港幣150,000,000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計劃，而該項目之建築設計正在進行中。

另一項位於皇姑區之物業開發項目，其地盤面積約為67,000平方米，總代價約為港幣1,418,000,000元，約港幣284,000,000元已經繳付。本集團擬興建一座包括豪華住宅大樓、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

中捷遷徙及重建項目第一期建設已經竣工。第一期之開發面積約為6,000平方米，其餘周邊額外之130,000平方米可供本集團作重建用途。中捷遷徙及重建項目第二期已於二零一零年展開。本集團正與當地政府商討有關計劃進行之詳情以開展進一步之工程。

本集團正參與一個新城鎮開發項目，該城鎮位於滄州市以東約15公里，距黃驊港約60公里、天津約120公里及北京約220公里。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為開發該地區的策略性位置，並將成為滄縣所有政府部門位處之中心。該項目所佔面積合共約為24,000畝，其中工業用地約8,800畝、商住地約6,000畝。本集團預計興建該基礎建設之成本約為人民幣10億元。管理層認為，鑑於中國內地經濟的持續增長，滄州市項目極具投資潛力。

流動資金及財務資源

截至二零一一年六月三十日止六個月內，本集團的營運資金由本集團內部財政資源、銀行融資以及股東及一間關連公司之貸款所提供。經考慮該等可用資源後，董事會認為本集團有充足營運資金以應付現時所需。

於二零一一年六月三十日，本集團流動資產淨額為港幣67,000,000元(二零一零年十二月三十一日：流動負債淨額港幣464,000,000元)。

於二零一一年六月三十日，本集團之融資比率為46%(二零一零年十二月三十一日：41%)。融資比率乃以本集團銀行貸款以及股東及一間關連公司之貸款合共港幣1,015,000,000元對比本集團之權益港幣2,219,000,000元計算。該增長乃來自一間關連公司及一名股東於期內提供之額外融資所致。

重大收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，本集團概無作出任何重大收購或出售。

承受兌換率波動或任何相關對沖風險

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，本集團並無因外匯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

於二零一一年六月三十日，本集團已抵押一間附屬公司的若干投資物業以取得銀行融資及本集團並無任何或然負債。

前景

於二零一一年，中國將繼續實施緊縮政策，以遏抑過熱的物業市場。中國物業需求將保持強勁，我們預期本年度物業價格僅會出現輕微調整(如有)。

為提升「大發廣場」的出租率，本集團於期內舉辦了多項推廣活動，吸引了眾多優質租戶在「大發廣場」開設零售商店。我們深信，來年出租率將繼續攀升，預期將為本集團帶來更多租金收入及現金流入。

就位於瀋陽大東區之新物業發展項目而言，預期現有住戶之拆遷工作快將展開。瀋陽市政府將負責該處現有住戶之拆遷工作。我們計劃開發一座合共總建築面積約570,000平方米之綜合設施，其中包括總建築面積逾503,000平方米之購物商場及約67,000平方米之住宅大樓。該發展項目將成為繼「大發廣場」後本集團於該地區發展的另一地標建築。

就位於瀋陽皇姑區之新物業發展項目而言，我們計劃發展一座包括大型購物商場、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。瀋陽市政府將負責該處現有住戶之拆遷工作。本集團擬於瀋陽第三商業中心打造一座地標，祈望通過興建公路、街道及小徑以連接現有發展項目以強化擬建成之長江步行購物街—瀋陽第三大商業中心及最主要之生活購物區之一。該新項目正配合瀋陽市旅遊、娛樂及金融服務的蓬勃發展，在區內打造一個全新中心點並為鄰近地區提供額外遊樂設施。

本集團於河北現有之土地重建項目包括中捷及南大港項目。中捷物業第一期之銷售程序及法律文件之準備已進入最後階段，我們相信該項目將於不久將來開始為本集團帶來收入貢獻。南大港項目之地盤面積約為620,000平方米(930畝)，其中第一期約50,000平方米(75畝)建設工程之設計草案已提交當地政府。儘管拆遷之要求及建造成本不斷提高，但由於當地物業售價於過去兩年持續上升，我們預期第二期發展項目每平方米之盈利能力將得到改善。

於二零一一年五月二十三日，本集團與地方政府簽訂協議，投資城市綜合體開發項目(「該項目」)，包括於黃驊新城區內發展商業、金融服務、娛樂、辦公及住宅區。該項目總面積約為457畝，總投資約為人民幣16億元。該項目位於黃驊新城區中心景觀湖西北側。根據黃驊新城總體發展規劃，該地區主要發展項目包括企業總部寫字樓、大型購物商場、娛樂商貿區及甲級住宅大樓。

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

於二零一一年六月三十日，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及淡倉，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 6,163,743,154 (附註a)	7,495,060,667	67.05%
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	1,666,666 (附註b)	0.01%
吳旭峰	實益擁有人	1,666,666 (附註b)	0.01%

附註：

- (a) 由吳先生透過受控制公司持有之6,163,743,154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65,104,000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65,104,000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，於二零一一年六月三十日，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

於二零一一年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條所須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)於本公司之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	7,495,060,667 (附註b)	67.05%

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(實益擁有本公司967,923,774股股份)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363,393,739股及6,163,743,154股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一一年六月三十日，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。

僱員股份獎勵計劃

為表彰本集團若干僱員之貢獻，給予他們鼓勵及為繼續聘請他們及吸引合適的人才以配合本集團之持續經營和發展，本公司已於二零一一年三月十八日採納一項僱員股份獎勵計劃(該「計劃」)。根據該計劃，從採納該計劃日期起計一年內，一筆高達20,000,000港元之款項將用於從市場上購買本公司及／或南華中國之股份(該「股份」)，該股份將由受託人替本集團入選僱員託管。入選僱員及用於購買獎勵股份之相關獎勵總值將由董事會不時按其絕對酌情權而決定。

除非由董事會提早終止或全部獎勵股份已被歸屬，該計劃有效期為採納日期起計為期十五年。

截至二零一一年六月三十日止，共1,472,000份股份及432,000份南華中國股份根據僱員股份獎勵計劃向僱員（不包括董事）授出。股份將於入選僱員為本公司服務滿十八個月或於二零一二年十二月三十一日（以較晚者為準）歸屬。

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，並無股份成為失效或獲歸屬。於截至二零一一年六月三十日止六個月內，本公司確認之股份獎勵開支為港幣28,000元（2010：無）。

購股權計劃

本公司現行的購股權計劃（「該計劃」）於二零零二年六月二十四日獲採納，並於二零零二年七月十八日生效。截至二零一一年六月三十日止六個月期間，根據該計劃授出而尚未行使購股權之詳情及變動如下：

參與人之姓名及類別	授出購股權日期	購股權數目					於二零一零年六月三十日	行使購股權期限	每股股份之行使價 (附註a) HK\$	股份於緊接購股權行使日期之前之價格 (附註b) HK\$	股份於緊接購股權行使日期之前之加權平均收市價 HK\$
		於二零一一年一月一日	於期內授出	於期內獲行使	於期內失效	於期內被取消					
董事											
吳旭洋	14.03.2007	3,333,333	-	-	1,666,667	-	1,666,666	14.03.2008-13.03.2012	0.2166	0.2000	0.2800
吳旭暉	14.03.2007	3,333,333	-	-	1,666,667	-	1,666,666	14.03.2008-13.03.2012	0.2166	0.2000	0.2900
小計		<u>6,666,666</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,333,334</u>	<u>-</u>	<u>3,333,332</u>				
其他人(累計)											
	14.03.2007	333,334	-	-	-	-	333,334	14.03.2008-13.03.2012	0.2166	-	-
	02.04.2007	2,000,000	-	-	1,000,000	-	1,000,000	02.04.2008-01.04.2012	0.3150	-	-
	10.05.2007	666,666	-	-	666,666	-	0	10.05.2008-09.05.2012	0.3100	-	-
小計		<u>3,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,666,666</u>	<u>-</u>	<u>1,333,334</u>				
總數		<u>9,666,666</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,000,000</u>	<u>-</u>	<u>4,666,666</u>				

附註：

(a) 所有授出之購股權均受制於既定期限及按下列方式全數或部份行使：

由授出購股權日期起	可行使百分比
十二個月內	無
第十三個月至第三十六個月	33 ¹ / ₃ %
第二十五個月至第四十八個月	33 ¹ / ₃ %
第三十七個月至第六十個月	33 ¹ / ₃ %

(b) 緊接行使購股權日期前披露之股價為緊接行使購股權日期前一個交易日之聯交所收市價。

無僱員賠償費用載入截至二零一一年六月三十日止六個月之綜合收益表（二零一零年：68,000港元）。

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洋先生(其於本公司擁有若干權益)於南華中國擁有若干權益，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，而本公司非執行董事吳旭榮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、吳旭峰先生及吳旭榮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

於截至二零一一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

本公司於二零一一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二零一一年六月三十日止六個月之未經審核業績。

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

香港，二零一一年八月九日

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：吳旭榮女士；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。