

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)

截至二零一二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」）截至二零一二年三月三十一日止三個月之未經審核之綜合業績連同二零一一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	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	2	21,883	1,511
其他經營收入		65	141
銷售及發行成本		(62)	(2,504)
行政及其他經營開支		<u>(6,816)</u>	<u>(10,056)</u>
經營溢利/(虧損)	4	15,070	(10,908)
融資成本	5	<u>(12,001)</u>	<u>(9,500)</u>
除稅前溢利/(虧損)		3,069	(20,408)
稅項開支	6	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>本期間溢利/(虧損)</b>		<b><u>3,069</u></b>	<b><u>(20,408)</u></b>
<b>應佔本期間溢利/(虧損)：</b>			
本公司股東		5,894	(17,064)
非控股股東權益		<u>(2,825)</u>	<u>(3,344)</u>
		<b><u>3,069</u></b>	<b><u>(20,408)</u></b>
<b>本期間本公司股東應佔溢利/(虧損)之每股溢利/(虧損)</b>	8		
基本		0.05 港仙	(0.1) 港仙
攤薄		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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本期間溢利/(虧損)	3,069	(20,408)
本期間其他全面收益		
海外附屬公司財務報表匯兌差額	<u>2,235</u>	<u>8,853</u>
本期間總全面收益	<u>5,304</u>	<u>(11,555)</u>
應佔總全面收益:		
本公司股東	7,428	(9,801)
非控股股東權益	<u>(2,124)</u>	<u>(1,754)</u>
	<u>5,304</u>	<u>(11,555)</u>

附註：

## 1. 呈報基準

截至二零一二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。

本未經審核之綜合財務報表須與二零一一年之年報一併閱讀。

本未經審核之簡明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」）編製，該準則包括香港會計師公會頒佈之所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。合併財務報表亦包括香港公司條例及聯交所創業板（「創業板」）證券上市規則（「創業板上市規則」）之適用披露規定。

本未經審核之簡明財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至二零一一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

收入包括累計Green Orient Investment Limited（南華（中國）有限公司（「南華中國」）之間接全資附屬公司）之承包管理費。

於二零一一年十一月二日，Crystal Hub（作為發包人）與南華中國之間接全資附屬公司 Green Orient Investment Limited（作為承包人）訂立承包協議書（「協議書」），內容有關管理物業之專屬權，基本承包金為每年人民幣 80,000,000 元（加提成承包金），為期一年，承包人有權於每年重續，直至二零二六年十二月三十一日止。詳情請參考本公司於二零一一年十一月二日之公告。該交易已獲本公司獨立股東於二零一二年一月六日召開的股東特別大會上批准。

## 3. 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：

	物業投資發展	
	截至三月三十一日止三個月 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
可呈報的分類收入	21,883	1,511
集團收入	<u>21,883</u>	<u>1,511</u>
可呈報的溢利/（虧損）	17,966	(10,857)
未分配之企業費用	(2,896)	(51)
財務費用	<u>(12,001)</u>	<u>(9,500)</u>
除稅前溢利/（虧損）	<u>3,069</u>	<u>(20,408)</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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	-	-
中國大陸	21,883	1,511
	<u>21,883</u>	<u>1,511</u>

## 4. 經營溢利/(虧損)

	截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務除稅前溢利/(虧損)已扣除/(計入)		
匯兌差額，淨額	2,650	165
折舊	148	307
僱員福利開支(包括董事薪酬)	3,847	6,333
減：發展中物業資本化僱員福利開支	(3,294)	(3,891)
	<u>553</u>	<u>2,442</u>
經營租賃付款	160	305

## 5. 融資成本

	截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於五年內償還之銀行貸款利息	11,845	9,318
股東貸款利息	3,227	3,756
關聯公司貸款利息	972	182
	<u>16,044</u>	<u>13,256</u>
利息總額	16,044	13,256
減：發展中物業資本化利息	(4,043)	(3,756)
	<u>12,001</u>	<u>9,500</u>

## 6. 稅項開支

由於截至二零一二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（截至二零一一年三月三十一日止三個月：無）。

由於截止二零一二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(截止二零一一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二零一二年三月三十一日止三個月之股息(截至二零一一年三月三十一日止三個月：無)。

## 8. 每股溢利/(虧損)

本公司股東應佔溢利/虧損的每股基本溢利/虧損乃根據以下資料所計算：

	截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
未經審計之本公司股東應佔溢利/(虧損)之每股溢利/虧損		
- 用以計算每股基本溢利/虧損	<u>5,894</u>	<u>(17,064)</u>
	截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一一年
普通股加權平均數		
- 用以計算每股基本溢利/虧損	<u>11,178,498,344</u>	<u>11,178,498,344</u>

由於於截至二零一二年三月三十一日止三個月及截至二零一一年三月三十一日止三個月期間，本公司購股權之行使價比本公司股票之平均市值為高，故本公司購股權於上述兩段期間皆無攤薄影響。

## 管理層討論及分析

截至二零一二年三月三十一日止三個月，本集團錄得之本公司應佔溢利為5,890,000港元（截至二零一一年三月三十一日止三個月：虧損 17,060,000港元），主要由於承包協議生效為本集團帶來累計相關管理費，以及「**大發廣場**」之營運開支減少所致。

## 財務回顧

本集團之收益主要包括截至二零一二年三月三十一日止三個月之累計承包管理費。

於回顧年內，行政及其他營運開支為 6,820,000 港元（截至二零一一年三月三十一日止三個月：10,060,000 港元）。減幅主要由於「**大發廣場**」之開支減少所致。

融資成本（即與銀行借貸、股東貸款及關聯公司貸款有關之利息支出）共計12,000,000港元（截至二零一一年三月三十一日止三個月：9,500,000港元）。

## 業務回顧

### 物業投資及發展

瀋陽經濟保持平穩發展，消費市場亦持續暢旺。隨著購買力及內需日漸提升及強大，數個奢侈品品牌開始進軍瀋陽零售市場。多個以高檔市場為目標的大型購物商場將於本年年底前於中街相繼落成啓用，此有望刺激租金上漲及提升租戶質素。

### 瀋陽物業項目

隨著「**大發廣場**」之承包協議於本季度生效，截至二零一二年三月三十一日止三個月之累計相關收入為 21,880,000 港元。截至二零一二年三月三十一日止三個月，該分部扣除融資成本及所得之稅前溢利約為 17,970,000 港元。

至於瀋陽大東區之物業發展項目，其地盤面積約為 44,916 平方米，管理層擬興建一個綜合商業中心，設有各式各樣的娛樂和康樂設施、林林總總的美食餐館以及時尚零售商店。土地開發計劃擬分兩期進行，其中位於南部的一期工程（佔總地盤面積 44,916 平方米當中之 11,138 平方米）之土地正在進行拆遷。當地政府已展開拆遷計劃，預期地基建工程將於二零一二年第三季度展開。

位於皇姑區之物業開發項目，其地盤面積約為 67,000 平方米，總造價約 1,449,000 港元，其中約 289,950,000 港元已支付。本集團擬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之多用途發展物業。我們正就拆遷及施工時間表與當地政府進行磋商。按照計劃，拆遷工程將於二零一三年初展開。

中捷遷徙及重建項目的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二期第四座的建設工程於二零一一年動工，預計於二零一二年竣工。本集團正與當地政府研究拆遷政策的細節。

本集團參與了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、距天津約 120 公里及距北京約 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該開發地區之策略要地，並將成為滄縣所有政府部門的行政中心。該城鎮佔地約 16,000,000 平方米，其中約 5,870,000 平方米預留作工業用地，另約 4,000,000 平方米則預留作商業及住宅用地。本集團預期興建該區基礎設施之成本約為人民幣 10 億元。本集團正與當地政府溝通，以取得建設道路基礎設施之許可證，而當地政府目前正在處理內部土地招標程序。管理層相信，隨著中國大陸經濟的持續發展，滄州市項目極具投資潛力。

本集團亦參與了一個城市綜合體開發項目，當中包括於黃驊新城發展商業、金融服務、娛樂、辦公及住宅區。該項目佔地共約 305,000 平方米，總投資額將達人民幣 16 億元。該項目位於黃驊新城區中心景觀湖西北面。根據黃驊新城的總體開發方案，此項目的主要建設將包括企業總部辦公樓、大型購物商場、娛樂商業區及甲級住宅樓。本集團提出之該城市設計及規劃方案已獲當地政府通過，且他們正在按協議準備土地投標及登記程序。

#### 流動資金及財務資源

截至二零一二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、股東及關聯公司貸款所提供。經考慮這些可用的資源後，董事會認為本集團有充足流動資金以應付現時所需。

淨流動資產於二零一二年三月三十一日為 560,420,000 港元（二零一一年三月三十一日：淨流動資產為 601,390,000 港元）。

於二零一二年三月三十一日，本集團之融資比率為**48.43%**（二零一一年三月三十一日：50.50%）。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 **1,124,760,000** 港元對比本集團之權益 **2,322,230,000** 港元來計算。

## 重大收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一二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

截至二零一二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

於二零一二年三月三十一日，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

與南華中國達成承包協議後，本集團可將更多之時間及資源集中於大東區及皇姑區投資項目的運作上。

就瀋陽大東區之物業發展項目而言，位於南區現有住戶之拆遷正在進行，並預計於二零一二年第二季度完成，其後將展開地基建工程。就大東南區一期開發項目而言，我們計劃開發一個包括購物商場（當中包括娛樂和餐飲設施）、住宅及地下商場及停車場之綜合設施，合共總建築面積約為182,000平方米。大東北區二期開發項目之拆遷將於二零一三年第一季度展開。北區地盤面積28,600平方米的土地將計劃開發為總建築面積達380,000平方米的購物商場、住宅及公寓大樓。該發展物業將繼「**大發廣場**」後成為本集團於該地區的另一地標性建築。

就瀋陽皇姑區之物業發展項目而言，我們計劃發展一個總建築面積約為1,000,000平方米的綜合設施，當中涵蓋大型購物商場、甲級寫字樓、服務式公寓及住宅大樓。瀋陽市政府將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地標性建築，祈望通過興建連接現有發展物業之公路、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最主要之生活購物區之一。瀋陽市旅遊、娛樂及金融服務行業的蓬勃發展正配合在區內打造一個新中心點之需求，並能為鄰近地區提供額外之娛樂設施。該項目分兩期進行，瀋陽皇姑南區現有住戶之拆遷計劃於二零一三年第一季度展開。我們正與當地政府磋商相關落實計劃的時間安排。



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。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，其中第一期約 50,000平方米之設計草案已提交當地政府。儘管拆遷之要求及建築成本不斷提高，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之盈利能力將得到改善。

#### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一二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，二零一二年五月八日

於本公佈日期，本公司之董事為(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：吳旭茱女士及盧永仁博士·太平紳士；及(3)獨立非執行董事：鄭毓和先生、龐愛蘭女士·太平紳士及蘇少明先生。

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。