



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
持續經營業務			
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		(6,816)	(10,056)
經營溢利／(虧損)	4	15,070	(10,908)
融資成本	5	(12,001)	(9,500)
除稅前溢利／(虧損)		3,069	(20,408)
稅項開支	6	—	—
本期間溢利／(虧損)		<u>3,069</u>	<u>(20,408)</u>
應佔本期間溢利／(虧損)：			
本公司股東		5,894	(17,064)
非控股股東權益		(2,825)	(3,344)
		<u>3,069</u>	<u>(20,408)</u>
本期間本公司股東應佔溢利／(虧損)之每股溢利／(虧損)	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	2,235	8,853
本期間總全面收益	5,304	(11,555)
應佔總全面收益：		
本公司股東	7,428	(9,801)
非控股股東權益	(2,124)	(1,754)
	5,304	(11,555)

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 (作為承攬人)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，承攬人有權於每年重續，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及二零一一年十二月十九日之通函。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	二零一一年
	千港元	千港元
可呈報的分類收入	21,883	1,511
集團收入	21,883	1,511
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	(12,001)	(9,500)
除稅前溢利／(虧損)	3,069	(20,408)

(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	二零一一年
	千港元	千港元
香港	-	-
中國大陸	21,883	1,511
	21,883	1,511

4. 經營溢利／(虧損)

	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
經營業務除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)		
滙兌差額，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)
	553	2,442
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
	<hr/>	<hr/>
利息總額	16,044	13,256
減：發展中物業資本化利息	(4,043)	(3,756)
	<hr/>	<hr/>
	12,001	9,500
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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 千港元	二零一一年 千港元
未經審核之本公司股東應佔溢利／(虧損)		
—用以計算每股基本溢利／虧損	5,894	(17,064)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
普通股加權平均數		
—用以計算每股基本溢利／虧損	11,178,498,344	11,178,498,344
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

於回顧期內，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。

滄州／河北物業項目

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(二零一一年十二月三十一日：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%**(二零一一年十二月三十一日：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。

重大收購及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。

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

於二零一二年三月三十一日，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，須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「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 6,163,743,154 (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	無 (附註b)	不適用
吳旭峰	實益擁有人	無 (附註b)	不適用

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。1,666,666份吳旭峰先生及吳旭洋先生分別之購股權於二零一二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二零一二年一月一日及二零一一年三月三十一日分別為1,666,666及0份。

除上文所披露者外，於二零一二年三月三十一日止，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

於二零一二年三月三十一日，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 (「吳太太」)	實益擁有人及 配偶之權益	7,495,060,667 (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) 吳太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，於二零一二年三月三十一日，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。

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正式採納一項僱員股份獎勵計劃(該「計劃」)。根據該計劃，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。

截至二零一二年三月三十一日止，共1,472,000份本公司股份及432,000份南華中國股份根據該計劃向僱員(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。

截至二零一二年三月三十一日止，共1,488,000份本公司股份及448,000份南華中國股份根據該計劃向僱員(不包括董事)授出。股份將於入選僱員為本公司服務滿二十四個月或於二零一三年六月三十日(以較晚者為準)歸屬。

截至二零一二年三月三十一日止，共3,008,000份本公司股份及928,000份南華中國股份根據該計劃向僱員(不包括董事)授出。股份將於二零一四年六月三十日歸屬。

截至二零一二年三月三十一日止，共3,000,000份本公司股份及520,000份南華中國股份根據該計劃向僱員(不包括董事)授出。股份將於二零一四年十二月三十一日歸屬。

於截至二零一二年三月三十一日止年三個月內，3,712,000股本公司股份及1,112,000股南華中國股份成為失效及並無股份獲歸屬。於截至二零一二年三月三十一日止三個月內。本公司確認之股份獎勵開支為180,000港元(截至二零一一年三月三十一日止三個月：無)。

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，於二零一二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及一名非執行董事組成，分別為鄭毓和先生(委員會主席)、龐愛蘭女士•太平紳士、蘇少明先生及盧永仁博士•太平紳士。

審核委員會已審閱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業績。

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：吳旭榮女士及盧永仁博士•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。