



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

創業板之定位，乃為相比起其他在聯交所上市之公司帶有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老練投資者。

由於創業板上市公司新興之性質所然，在創業板買賣之證券可能會較於主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，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」)宣布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年六月三十日止三個月及六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	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (重列)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (重列)
收入	2及3	25,405	1,613	47,288	3,124
其他經營收入		178	(36)	243	105
投資物業公平值增加		42,886	—	42,886	—
銷售及發行成本		(1,041)	(2,224)	(1,103)	(4,728)
行政及其他經營開支		(7,546)	(8,149)	(14,362)	(18,205)
經營溢利/(虧損)	4	59,882	(8,796)	74,952	(19,704)
融資成本	5	(11,381)	(5,654)	(23,382)	(15,154)
除稅前溢利/(虧損)		48,501	(14,450)	51,570	(34,858)
所得稅開支	6	(10,721)	—	(10,721)	—
本期間溢利/(虧損)		37,780	(14,450)	40,849	(34,858)
應佔溢利/(虧損)：					
本公司股東		25,184	(12,604)	31,078	(29,668)
非控股股東權益		12,596	(1,846)	9,771	(5,190)
		37,780	(14,450)	40,849	(34,858)
本期間本公司股東應佔溢利/虧損 之每股溢利/(虧損)	8				
基本		0.2港仙	(0.1)港仙	0.3港仙	(0.3)港仙
攤薄		不適用	不適用	不適用	不適用

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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (重列)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (重列)
本期間溢利／(虧損)	37,780	(14,450)	40,849	(34,858)
本期間其他全面收益				
海外附屬公司財務報表匯兌差額	(29,178)	28,644	(26,944)	37,497
本期間總全面收益／(虧損)	<u>8,602</u>	<u>14,194</u>	<u>13,905</u>	<u>2,639</u>
應佔總全面收益：				
本公司股東	606	11,745	8,034	1,944
非控股股東權益	7,996	2,449	5,871	695
	<u>8,602</u>	<u>14,194</u>	<u>13,905</u>	<u>2,639</u>

綜合財務狀況表

	附註	於二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核) (重列)	於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核) (重列)	於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核) (重列)
資產及負債					
非流動資產					
物業、機器和設備		5,148	6,217	4,200	4,138
預付土地租金款項		—	—	—	4,646
投資物業		2,985,984	2,975,087	2,742,727	2,663,437
商譽		355,326	355,326	355,326	355,326
已付訂金、預付款項及其他應收賬款		—	—	437,227	428,660
		<u>3,346,458</u>	<u>3,336,630</u>	<u>3,539,480</u>	<u>3,456,207</u>
流動資產					
發展中物業		96,688	74,922	31,704	15,528
應收貿易賬款	9	—	95	457	141
已付訂金、預付款項及其他應收賬款		699,910	655,692	13,828	12,234
應收附屬公司少數股東款項		52,225	52,923	52,218	50,877
銀行定期抵押		33,000	32,001	—	—
現金及現金等價物		17,016	59,062	109,336	100,769
		<u>898,839</u>	<u>874,695</u>	<u>207,543</u>	<u>179,549</u>
流動負債					
應付貿易賬款	10	61,315	79,401	9,837	7,936
其他應付賬款、應計費用及預收款項		272,729	181,584	51,956	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		18,282	12,319	—	578,254
		<u>352,326</u>	<u>273,304</u>	<u>143,676</u>	<u>643,848</u>
流動資產/(負債)淨額		<u>546,513</u>	<u>601,391</u>	<u>63,867</u>	<u>(464,299)</u>
總資產減流動負債		<u>3,892,971</u>	<u>3,938,021</u>	<u>3,603,347</u>	<u>2,991,908</u>
非流動負債					
銀行貸款		562,976	580,813	588,157	—
關聯公司貸款		78,000	78,000	—	—
股東貸款		452,010	498,810	349,210	336,321
遞延稅項負債		498,876	493,479	460,516	452,762
		<u>1,591,862</u>	<u>1,651,102</u>	<u>1,397,883</u>	<u>789,083</u>
資產淨額		<u>2,301,109</u>	<u>2,286,919</u>	<u>2,205,464</u>	<u>2,202,825</u>
權益					
本公司股東應佔權益					
股本		111,785	111,785	111,785	111,785
儲備		1,820,006	1,811,687	1,745,371	1,743,427
		<u>1,931,791</u>	<u>1,923,472</u>	<u>1,857,156</u>	<u>1,855,212</u>
非控股股東權益		<u>369,318</u>	<u>363,447</u>	<u>348,308</u>	<u>347,613</u>
總權益		<u>2,301,109</u>	<u>2,286,919</u>	<u>2,205,464</u>	<u>2,202,825</u>

綜合權益變動表

截至二零一二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 千港元	總額 千港元	非控股 股東權益 千港元	總權益 千港元
於二零一零年十二月 三十一日之結餘(過往呈報)	111,785	771,842	6,044	291,562	1,818	115,382	584,159	1,882,592	344,745	2,227,337
過往年度調整	-	-	-	-	-	(3,510)	(23,870)	(27,380)	2,868	(24,512)
於二零一一年一月一日 之結餘(經重列)	111,785	771,842	6,044	291,562	1,818	111,872	560,289	1,855,212	347,613	2,202,825
與擁有人交易										
轉到累計虧損	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	(1,713)	(1,105)	2,818	-	-	-
全面收益										
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(29,668)	(29,668)	(5,190)	(34,858)
其他全面收益										
匯兌差額	-	-	-	-	-	31,612	-	31,612	5,885	37,497
本期間總全面收益	-	-	-	-	-	31,612	(29,668)	1,944	695	2,639
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>142,379</u>	<u>533,439</u>	<u>1,857,156</u>	<u>348,308</u>	<u>2,205,464</u>
於二零一一年十二月 三十一日之結餘(過往呈報)	111,785	771,842	6,044	291,562	750	164,045	610,143	1,956,171	360,579	2,316,750
過往年度調整	-	-	-	-	-	24,060	(56,759)	(32,699)	2,868	(29,831)
於二零一二年一月一日 之結餘(經重列)	111,785	771,842	6,044	291,562	750	188,105	553,384	1,923,472	363,447	2,286,919
與擁有人交易										
確認以股份支付之僱員補償	-	-	-	-	285	-	-	285	-	285
與擁有人交易	-	-	-	-	285	-	-	285	-	285
全面收益										
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	31,078	31,078	9,771	40,849
其他全面收益										
匯兌差額	-	-	-	-	-	(23,044)	-	(23,044)	(3,900)	(26,944)
本期間總全面收益	-	-	-	-	-	(23,044)	31,078	8,034	5,871	13,905
於二零一二年六月三十日	<u>111,785</u>	<u>771,842</u>	<u>6,044</u>	<u>291,562</u>	<u>1,035</u>	<u>165,061</u>	<u>584,462</u>	<u>1,931,791</u>	<u>369,318</u>	<u>2,301,109</u>

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營業務之現金流入／(流出)淨額	48,376	(629)
投資活動之現金流出淨額	(1,313)	(61,180)
融資活動之現金(流出)／流入淨額	(88,698)	68,923
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(41,635)	7,114
於期初之現金及現金等價物	59,062	100,769
外匯兌換率變動之影響	(411)	1,453
於期終之現金及現金等價物	<u>17,016</u>	<u>109,336</u>
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	<u>17,016</u>	<u>109,336</u>

附註：

1. 呈報基準

未經審核之中期財務報表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與香港公司條例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。

過往年度調整

於二零一二年七月十二日刊發有關出售彩順有限公司(「彩順」)全部權益之公告後，本集團開始編製有關該交易之通函。於編製彩順及其附屬公司之會計師報告以供載入通函之過程中，本公司重新審閱外幣換算之慣常做法是否一致以及換算海外業務之個別財務報表(原以本集團之呈列貨幣(即港元)以外之貨幣呈列)所採用之外幣匯率是否適當。本公司注意到，換算及重新換算一間海外附屬公司之財務報表項目時產生之若干匯兌差額(詳情見下文各段)本應於其他全面收益確認然後計入外匯儲備，惟反於二零一零年及二零一一年於收益表中確認。因此，本公司已就過往年度之綜合財務報表作出過往年度調整。該等調整之原因及影響於下文詳述。

於二零一零年，本集團將由一間中國附屬公司所持有位於中國之發展中物業(按歷史成本記錄)重新分類為投資物業(按公平值計量)，原因為該中國附屬公司轉為持有物業作賺取租金收入之用，而不再出售該物業。為採用一致的外幣換算慣常做法，於二零一零年重新計量按公平值入賬之投資物業而產生之公平值收益及相關遞延稅項開支(均以人民幣計值)本應按本年度之平均匯率換算為本公司之呈報貨幣，以與其他收益表項目一致。然而，於二零一零年之經審核綜合財務報表中呈報之上述公平值收益及遞延稅項乃按於報告期末(即二零一零年十二月三十一日)之匯率換算。因此，分別按平均匯率及按於二零一零年十二月三十一日之匯率換算，以人民幣計值之金額之差額本應於其他全面收益確認，惟已於收益表中確認。同樣地，投資物業於二零一一年之公平值收益及遞延稅項已按於二零一一年十二月三十一日之匯率換算。此外，因重新換算於二零一零年確認之投資物業公平值收益而產生之匯兌差額及相關遞延稅項負債本應於其他全面收益確認然後計入匯兌儲備，惟反於二零一一年於收益表中確認。

此外，以人民幣計值之承前遞延稅項負債並無按於兩個年度年結日之匯率重新換算，故金額被少報。然而，兩個年度被少報之金額對各年度之綜合財務報表而言並不重大。此外，一間控股公司(為本公司之全資附屬公司，持有相關中國項目公司80%股權)因上述物業之建築工程而於中國以外產生並經本集團撥充資本的成本於計算上文所述兩個年度的遞延稅項時，有關金額被視為本地開支，並由中國項目公司撥充資本。因此，遞延稅項開支被少報。被少報之遞延稅項開支個別而言並不重大。

1. 呈報基準(續)

過往年度調整(續)

經諮詢本公司審核委員會及外聘核數師後，已作出過往年度調整及相應地重列比較數字。儘管二零一零年之調整對該年度之綜合財務報表而言相對並不重大，為維持根據適用會計準則編製財務報表時所採用之外幣換算慣常做法及遞延稅項計算基準的一致性，本公司決定重列二零一零年綜合財務報表。該等調整對過往於有關年度所呈報之金額之影響概述如下：

截至二零一一年十二月三十一日止年度：

	經重列 千港元	過往呈報 千港元	增加/(減少) 千港元
<u>截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合收益表：</u>			
投資物業公平值增加	86,779	141,593	(54,814)
遞延所得稅開支	21,695	35,398	(13,703)
本年度(虧損)/溢利	(8,067)	33,044	(41,111)
本公司股東應佔本年度(虧損)/溢利	(9,721)	23,168	(32,889)
本公司股東應佔本年度(虧損)/溢利來自持續經營業務	(9,721)	23,168	(32,889)
非控股股東權益應佔本年度溢利	1,654	9,876	(8,222)
<u>截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表：</u>			
海外附屬公司財務報表匯兌差額	92,079	56,287	35,792
本年度總全面收益	84,012	89,331	(5,319)
本公司股東應佔總全面收益	68,178	73,497	(5,319)
非控股股東權益應佔總全面收益	15,834	15,834	—
<u>於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表及綜合權益變動表：</u>			
遞延稅項負債	493,479	463,648	29,831
保留溢利	553,384	610,143	(56,759)
外匯儲備	188,105	164,045	24,060
非控股股東權益	363,447	360,579	2,868
總權益	2,286,919	2,316,750	(29,831)
<u>本公司股東應佔(虧損)/溢利之每股(虧損)/溢利：</u>			
基本			
— 來自持續及已終止經營業務之(虧損)/溢利	(0.09)港仙	0.21港仙	
— 來自持續經營業務之(虧損)/溢利	(0.09)港仙	0.21港仙	

1. 呈報基準(續)

過往年度調整(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度：

	經重列 千港元	過往呈報 千港元	增加/(減少) 千港元
<u>截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合收益表：</u>			
投資物業公平值增加	1,242,076	1,269,118	(27,042)
遞延所得稅開支	315,297	317,279	(1,982)
本年度溢利	873,925	898,985	(25,060)
本公司股東應佔本年度溢利	689,734	713,604	(23,870)
本公司股東應佔本年度溢利來自持續經營業務	684,397	708,267	(23,870)
非控股股東權益應佔本年度溢利	184,191	185,381	(1,190)

截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表：

海外附屬公司財務報表匯兌差額	55,150	54,602	548
本年度總全面收益	929,075	953,587	(24,512)
本公司股東應佔總全面收益	733,440	760,820	(27,380)
非控股股東權益應佔總全面收益	195,635	192,767	2,868

於二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表及綜合權益變動表：

遞延稅項負債	452,762	428,250	24,512
保留溢利	560,289	584,159	(23,870)
外匯儲備	111,872	115,382	(3,510)
非控股股東權益	347,613	344,745	2,868
總權益	2,202,825	2,227,337	(24,512)

本公司股東應佔溢利之每股溢利：

基本

— 來自持續及已終止經營業務之溢利	6.17港仙	6.38港仙
— 來自持續經營業務之溢利	6.12港仙	6.33港仙

攤薄

— 來自持續及已終止經營業務之溢利	6.17港仙	6.38港仙
— 來自持續經營業務之溢利	6.12港仙	6.33港仙

1. 呈報基準(續)

過往年度調整(續)

如上述由二零一零年帶來之承前調整外，以人民幣計值之投資物業公平值變動及遞延稅項負債承前結餘並無按於二零一一年六月三十日之匯率重新換算。因此，過往所呈報於二零一一年六月三十日之投資物業、遞延稅項負債及外匯儲備結餘被少報，並應重列如下：

截至二零一一年六月三十日止六個月：

	經重列 千港元	過往呈報 千港元	增加／(減少) 千港元
<u>截至二零一一年六月三十日止六個月之綜合全面收益表：</u>			
海外附屬公司財務報表匯兌差額	37,497	23,189	14,308
本年度總全面虧損	*2,639	(8,545)	11,184
本公司股東應佔總全面溢利／(虧損)	*1,944	(5,931)	7,875
非控股股東權益應佔總全面溢利／(虧損)	695	(2,614)	3,309

於二零一一年六月三十日之綜合財務狀況表及綜合權益變動表：

投資物業	2,742,727	2,720,665	22,062
遞延稅項負債	460,516	428,250	32,266
保留溢利	*533,439	560,433	(26,994)
外匯儲備	142,379	134,890	7,489
非控股股東權益	348,308	342,131	6,177
總權益	2,205,464	2,218,792	(13,328)

* 包括下文所載及進一步闡釋之就截至二零一一年六月三十日止六個月作出之調整：

1. 呈報基準(續)

過往年度調整(續)

除上文所述之調整外，截至二零一一年六月三十日止六個月之綜合財務報表亦已重列，以與截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(經重列)一致。該等調整之影響概述如下：

	經重列 千港元	過往呈報 千港元	增加/(減少) 千港元
<u>截至二零一一年六月三十日止年度之綜合收益表：</u>			
出售附屬公司之收益	—	3,124	(3,124)
本年度虧損	34,858	31,734	3,124
本公司股東應佔本年度虧損	29,668	26,544	3,124
其他應付賬款、預付款項及其他應收賬款	51,956	48,832	3,124

除上表所述者外，過往所呈列截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年六月三十日止六個月之綜合財務報表項目維持不變。

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，本公司之直接全資附屬公司Crystal Hub Limited(作為發包人)與Green Orient Investments Limited(作為承包人)訂立承包協議書(「協議書」)，內容有關管理本集團投資物業之專屬權，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。進一步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舉行的股東特別大會上批准。

就有關附註11所載及詳述之結算日後事項，有關彩順全部已發行股本之買賣協議書以及終止契據已由南華中國及本公司各自之相關附屬公司於二零一二年七月四日簽訂。上述交易之完成須待若干特定條件達成後方可作實。

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：

	物業投資及發展			
	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	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)
可呈報之分類收入	<u>25,405</u>	<u>1,613</u>	<u>47,288</u>	<u>3,124</u>
本集團收入	<u>25,405</u>	<u>1,613</u>	<u>47,288</u>	<u>3,124</u>
可呈報之分類溢利／(虧損)	14,387	(5,772)	32,353	(16,629)
其他企業收入／(費用)	2,609	(3,024)	(287)	(3,075)
融資成本	(11,381)	(5,654)	(23,382)	(15,154)
投資物業公平值增加／(減少)	<u>42,886</u>	<u>—</u>	<u>42,886</u>	<u>—</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>48,501</u>	<u>(14,450)</u>	<u>51,570</u>	<u>(34,858)</u>

(b) 地域分類

本集團按地域位置的收入分析如下：

	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	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	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)
香港(主體所在地)	—	—	—	—
中國大陸	<u>25,405</u>	<u>1,613</u>	<u>47,288</u>	<u>3,124</u>
	<u>25,405</u>	<u>1,613</u>	<u>47,288</u>	<u>3,124</u>

4. 經營(虧損)/溢利

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
經營溢利/(虧損)/已扣除/(計入)：				
匯兌(收益)/虧損，淨額	(2,303)	3,999	347	4,164
折舊	169	283	317	590
僱員福利開支(包括董事薪酬)	5,351	5,378	9,199	11,711
減：發展中物業資本化僱員福利開支	(4,348)	(2,951)	(7,643)	(6,842)
	1,003	2,427	1,556	4,869
經營租賃付款	145	264	305	569

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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
須於五年內償還之銀行貸款利息	11,381	4,642	23,226	13,960
股東貸款利息	7,927	4,458	11,154	8,214
關聯公司貸款利息	973	972	1,945	1,154
利息支出總額	20,281	10,072	36,325	23,328
減：發展中物業資本化利息	(8,900)	(4,418)	(12,943)	(8,174)
	11,381	5,654	23,382	15,154

6. 所得稅開支/(撥回)

由於截至二零一二年六月三十日止三個月及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(截至二零一一年六月三十日止三個月及六個月：無)。

於中華人民共和國(「中國」)之附屬公司所產生之收入，其稅項已依照中國之有關所得稅法規，於截至二零一二年及二零一一年六月三十日止三個月及六個月均按法定稅率25%之基準計算撥備。

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
遞延所得稅開支/(撥回) — 於中國投資 物業估值之公平值收益/(虧損)	10,721	—	10,721	—

7. 中期股息

董事會建議不派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。

8. 每股溢利／(虧損)

本公司股東應佔的每股基本溢利／(虧損)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	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	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)
本公司股東應佔未經審核溢利／(虧損)、 用以計算每股基本虧損／溢利	<u>25,184</u>	<u>(12,604)</u>	<u>31,078</u>	<u>(29,668)</u>
	截至六月三十日止三個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止三個月	截至六月三十日止六個月
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
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>11,175,165,010</u>	<u>11,178,498,344</u>	<u>11,175,165,010</u>

9. 應收貿易賬款

本集團給予其客戶平均30天信貸期。

應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於二零一二年 六月三十日	於二零一一年 十二月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
0至30日	<u>—</u>	<u>95</u>

10. 應付貿易賬款

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	—	56,002
31至60日	—	216
61至90日	—	—
91至180日	371	1,703
超過180日	60,944	21,480
	<u>61,315</u>	<u>79,401</u>

11. 結算日後事項

根據本公司附屬公司Crystal Hub Limited與南華中國附屬公司順龍有限公司於二零一二年七月四日訂立之買賣協議，Crystal Hub Limited已同意按協議之條款，向順龍有限公司出售其於彩順之全部股權，代價約為1,596,000,000港元。進一步詳情請參考本公司於二零一二年七月十二日刊發之公告。

管理層討論及分析

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得之本公司應佔溢利為31,080,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：虧損29,670,000港元)，主要由於承包協議書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

本集團之收入主要包括截至二零一二年六月三十日止六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14,360,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：18,210,000港元)。減幅乃由於「大發廣場」之開支減少所致。

融資成本(即與銀行貸款、股東貸款及關聯公司貸款有關之利息支出)共計23,380,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：15,150,000港元)。

業務回顧

物業投資及開發

二零一二年第二季度，瀋陽經濟保持平穩發展。隨著多項刺激性政策出台，包括按揭利率下調、個人貸款上限提高及首次置業須繳首期金額調低，預期住房交易量將會增加，而房價則預期將維持穩定。

瀋陽物業項目

隨著「大發廣場」之承包協議書生效，截至二零一二年六月三十日止六個月之累計相關收入為47,290,000港元。截至二零一二年六月三十日止六個月，該分部扣除融資成本及所得稅前之溢利為32,350,000港元。於二零一二年六月三十日，根據獨立估值師編製之估值報告，市值約為人民幣2,450,000,000元(相當於2,986,000,000港元)。

至於大東區之物業開發項目，其地盤面積為44,916平方米，土地開發計劃分兩期進行，位於南區的一期工程之地盤面積為14,466平方米，包括購物商場當中包括娛樂和餐飲設施、高檔住宅大樓及辦公樓，預計總建築面積為180,000平方米。該項目之拆遷及重置工作經已完成。本公司已委聘建築師並制訂總發展藍圖，以在適當時候提交予當地機關審批。本集團計劃於二零一二年年底或二零一三年第一季度(視乎瀋陽之天氣情況而定)展開上述發展項目之第一期建築工程。

就位於皇姑區之物業開發項目而言，其地盤面積約為67,000平方米，總造價約1,434,000,000港元，其中約286,850,000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。我們正就重置及施工時間表與當地政府進行磋商。

流動資金及財務資源

截至二零一二年六月三十日止六個月內，本集團的營運由內部資源、銀行融資、股東及一間關聯公司貸款所提供。經考慮此等可用資源後，董事會認為本集團有充足營運資金以應付現時所需。

於二零一二年六月三十日，本集團之淨流動資產為546,510,000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)。

於二零一二年六月三十日，本集團之負債比率為48.3%(二零一一年十二月三十一日：51.2%)。負債比率乃以本集團銀行貸款以及股東及一間關聯公司貸款共1,111,270,000港元對比本集團之權益2,301,110,000港元計算。該增長乃來自一間關聯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

於截至二零一二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

截至二零一二年六月三十日止六個月內，本集團並無因匯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

於二零一二年六月三十日，本集團已抵押一間附屬公司之若干投資物業以獲得銀行融資，且無任何或然負債。

前景

參考本公司於二零一二年七月十二日刊發內容有關出售彩順有限公司(「彩順」)全部已發行股本之公告，該項交易讓本公司得以分配更多財務及管理資源於手頭上其他物業發展項目，例如瀋陽大東區項目。出售彩順及其附屬公司(須待獨立股東批准)將減少本公司之相關承擔。此舉大大改善本公司之負債比率以及其就新項目籌集資金之能力。

該項交易所得款項將為本公司提供即時財務資源，以開展目前正在計劃中之物業發展項目，為成為區內享負盛名之物業發展商建立往績記錄。就大東區項目而言，本集團正計劃在展開北區之開發工程前，於南區進行建後出售之模式。

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 股份總數	約佔持股量 百分比
吳鴻生 (「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		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	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。吳先生分別透過南華集團有限公司(「南華集團」)(吳先生擁有73.72%權益)及南華(中國)有限公司(「南華中國」)(吳先生擁有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先生(「Gorges先生」)擁有20%及張賽娥女士(「張女士」)擁有20%權益。故此，吳先生被視為擁有由世統所持有之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各自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二零一二年六月三十日分別為1,666,666份及零份。

除上文所披露者外，於二零一二年六月三十日，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

於二零一二年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條第XV部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權益及淡倉：

好倉

股東名稱／姓名	身份	所持股份數目	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)	66.47%

附註：

- (a) Bannock為盈麗之全資附屬公司。盈麗持有之2,238,789,644股本公司股份包括由Bannock直接持有之1,088,784,847股股份。
- (b) 吳太(實益持有本公司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，於二零一二年六月三十日，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)於本公司之股份或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，給予彼等鼓勵及為繼續聘請彼等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（「股份獎勵計劃」）。根據股份獎勵計劃，從採納股份獎勵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（「該等股份」），該等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，股份獎勵計劃有效期為採納日期起計為期十五年。

截至二零一二年六月三十日止，8,968,000股本公司股份及2,328,000股南華中國股份已根據股份獎勵計劃向僱員（不包括董事）授出，其中3,712,000股本公司股份及1,112,000股南華中國股份失效。於二零一二年六月三十日，授出而尚未行使之股份為5,256,000股本公司股份及1,216,000股南華中國股份，歸屬日期介乎二零一二年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日。

截至二零一二年六月三十日止六個月，根據歸屬期於損益確認之本公司股份及其他股份之以股份支付之開支分別約為121,000港元及164,000港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：本公司股份及其他股份分別為18,000港元及10,000港元）。

購股權計劃

於本公司於二零一二年五月八日舉行的股東週年大會上，股東批准採納新購股權計劃（「新計劃」）並終止於二零零二年六月二十四日採納之當時現有購股權計劃（「舊計劃」）。舊計劃項下授出之購股權仍然有效。於本報告日期，新計劃全面遵守創業板上市規則第二十三章的規定。

回顧期內概無根據新計劃授出購股權。於截至二零一二年六月三十日止六個月，根據本公司舊計劃授出並由各董事、本公司僱員合計及其他參與者持有之購股權之變動詳情載列如下：

參與人之姓名及類別	授出購股權日期	購股權數目					於二零一二年六月三十日尚未行使	行使購股權期限	每份購股權之行使價 (附註a) 港元	股份於	股份於
		於二零一二年一月一日尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內失效	於期內作廢				緊接購股權行使日期前之價格 (附註b) 港元	緊接購股權行使日期前之加權平均收市價 港元
董事											
吳旭洋	14.03.2007	1,666,666	-	-	1,666,666	-	0	14.03.2008 - 13.03.2012	0.2166	0.2000	0.2800
吳旭峰	14.03.2007	1,666,666	-	-	1,666,666	-	0	14.03.2008 - 13.03.2012	0.2166	0.2000	0.2900
小計		<u>3,333,332</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,333,332</u>	<u>-</u>	<u>0</u>				
其他(合計)											
	14.03.2007	333,334	-	-	333,334	-	0	14.03.2008 - 13.03.2012	0.2166	-	-
	02.04.2007	1,000,000	-	-	1,000,000	-	0	02.04.2008 - 01.04.2012	0.3150	-	-
小計		<u>1,333,334</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,333,334</u>	<u>-</u>	<u>0</u>				
總數		<u>1,666,668</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,666,668</u>	<u>-</u>	<u>0</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) 緊接授出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。

截至二零一二年六月三十日止三個月及六個月，並無於收益表中確認僱員補償開支(截至二零一一年六月三十日止六個月：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持有若干公司權益。本公司執行董事吳旭洋先生(其於本公司擁有若干權益)亦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。董事認為本公司於本期間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。

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，且於期內在上述三個上市集團間並無存在直接競爭。

除上文所披露者外，於二零一二年六月三十日，概無董事或任何彼等各自之聯繫人士於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中擁有權益。

購買、出售或贖回公司上市證券

於截至二零一二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、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治守則

本公司於二零一二年六月三十日止六個月期間一直遵守着分別有效至二零一二年三月三十一日及於二零一二年四月一日開始生效之創業板證券上市規則附錄十五企業管治守則所載之所有守則條文。

遵守買賣證券之必守標準

本公司已採納創業板上市規則第5.48條至第5.67條所載有關董事買賣證券之必守標準。

經本公司作出特定查詢後，所有董事確認於截至二零一二年六月三十日止六個月，一直遵守買賣證券之必守標準及本公司有關董事進行證券交易之行為守則。

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(分別為鄭毓和先生(委員會主席)、龐愛蘭女士•太平紳士及蘇少明先生)及一名非執行董事(盧永仁博士•太平紳士)組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

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

香港，二零一二年八月七日

於本報告日期，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。