



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)

**截至二零一二年九月三十日止九個月之
第三季度業績報告**

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」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年九月三十日止九個月之未經審核簡明綜合財務報表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	截至九月三十日止 三個月		截至九月三十日止 九個月	
		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) (重列)
收入	2	1,293	1,758	48,581	4,882
其他經營收入		1,828	48	2,071	153
投資物業公平值增加		-	-	42,886	-
銷售及發行成本		(938)	(2,573)	(2,041)	(7,301)
行政及其他經營開支		(11,739)	146	(26,101)	(18,059)
經營溢利/(虧損)	4	(9,556)	(621)	65,396	(20,325)
融資成本	5	(11,254)	(12,008)	(34,636)	(27,162)
除稅前溢利/(虧損)		(20,810)	(12,629)	30,760	(47,487)
稅項開支	6	-	-	(10,721)	-
本期間溢利/(虧損)		<u>(20,810)</u>	<u>(12,629)</u>	<u>20,039</u>	<u>(47,487)</u>
應佔：					
本公司股東		(17,520)	(9,779)	13,558	(39,447)
非控股股東權益		(3,290)	(2,850)	6,481	(8,040)
		<u>(20,810)</u>	<u>(12,629)</u>	<u>20,039</u>	<u>(47,487)</u>
本期間本公司股東應佔溢利/ (虧損)之每股溢利/(虧損)					
基本	8	(0.2)港仙	(0.1)港仙	0.1港仙	(0.4)港仙
攤薄		不適用	不適用	不適用	不適用

綜合全面收益表

	截至九月三十日止 三個月		截至九月三十日止 九個月	
	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)	(20,810)	(12,629)	20,039	(47,487)
本期間其他全面收益				
海外附屬公司財務報表匯兌差額	32,178	26,855	5,235	64,352
本期間總全面收益	<u>11,368</u>	<u>14,226</u>	<u>25,274</u>	<u>16,865</u>
應佔總全面收益：				
本公司股東	6,906	13,003	14,939	14,947
非控股股東權益	4,462	1,223	10,335	1,918
	<u>11,368</u>	<u>14,226</u>	<u>25,274</u>	<u>16,865</u>

附註：

1. 呈報基準

截至二零一二年九月三十日止三個月及九個月之未經審核簡明綜合財務報表未經本公司核數師審核，但已由本公司審核委員會審閱。

本未經審核簡明綜合財務報表須與二零一一年十二月三十一日止年度之年報一併閱讀。

本未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港公認會計原則及遵照香港會計師公會頒佈之會計準則，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。

除本集團於本期間採納已於二零一一年十二月三十一日止年報所披露，於二零一二年一月一日開始之年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則外，本未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與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。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。

如本集團截至二零一二年六月三十日止之中期報告所述，於過往年度綜合財務報表作了若干過往年度調整，故此，截至二零一一年九月三十日止三個月及九個月之比較數字被重列。

2. 收入

收入為承包管理協議書(「協議書」)下之累計承包管理費。

於二零一一年十一月二日，本公司之附屬公司Crystal Hub Limited(作為發包人)與Green Orient Investments Limited (South China (China) Limited南華(中國)有限公司*(「南華中國」)之附屬公司)(作為承包人)訂立協議書，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。進一步詳情請參閱本公司於二零一一年十一月二日刊發之公告。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。

南華中國及本公司之各相關附屬公司所訂立終止該協議書之契約(「終止契據」)及有關買賣彩順有限公司全部已發行股份之買賣協議書(「買賣協議書」，詳載於附註9)已於二零一二年七月四日簽訂。上述交易須有條件地視乎若干條件達成後方可完成。

根據終止契據，本公司不可撤回地豁免南華中國由終止契據日期起至完成上述交易之日期需繳交之承包管理費用。因此，截至二零一二年九月三十日之相關費用計算至終止契據日期前一天為止。

3. 分類資料

本集團根據向本集團董事定期呈報，用於資源分配決策及審閱表現的內部財務資料釐定經營分類。向本集團董事提供的內部呈報僅有本集團物業投資及發展業務一個分部。

由於本集團之收入及非流動資產主要源自單一地區中華人民共和國(「中國」)，故並無呈列按地區分類之獨立分類資料分析。

截至二零一二年九月三十日止九個月之絕大部份收入乃源自本集團之一間關聯公司。截至二零一一年九月三十日止，按獲提供服務之地點劃分，本集團之客戶均來自中國，及並無與任何單一客戶進行交易的收入佔本集團收入10%或以上。因此，並無披露亦毋須披露任何分類資料。

4. 經營溢利/(虧損)

	截至九月三十日止		截至九月三十日止	
	三個月		九個月	
	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)
經營業務除稅前溢利/(虧損)已扣除/(計入)				
滙兌(溢利)/虧損，淨額	(2,078)	(3,511)	(1,731)	652
折舊	840	361	1,157	951
僱員福利開支(包括董事薪酬)	7,147	6,664	16,346	18,375
減：發展中物業資本化僱員福利開支	(1,839)	(4,705)	(9,482)	(11,547)
	5,308	1,959	6,864	6,828
經營租賃付款	277	160	582	729

* 謹供識別

5. 融資成本

	截至九月三十日止 三個月		截至九月三十日止 九個月	
	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	11,254	10,868	34,480	24,828
股東貸款利息	5,608	4,313	16,762	12,527
關聯公司貸款利息	983	983	2,928	2,137
利息總額	17,845	16,164	54,170	39,492
減：發展中物業資本化利息	(6,591)	(4,156)	(19,534)	(12,330)
	<u>11,254</u>	<u>12,008</u>	<u>34,636</u>	<u>27,162</u>

6. 所得稅開支

由於截至二零一二年九月三十日止三個月及九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(截至二零一一年九月三十日止三個月及九個月：無)。

於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九月三十日止三個月及九個月均按法定稅率25%之基準計算撥備。

	截至九月三十日止 三個月		截至九月三十日止 九個月	
	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 — 於中國的投資物業之公平值收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,721</u>	<u>-</u>

7. 股息

董事會建議不派發截至二零一二年九月三十日止九個月之股息(截至二零一一年九月三十日止九個月：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：

截至九月三十日止 三個月		截至九月三十日止 九個月	
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)
			(重列)

本公司股東應佔未經審核溢利／(虧損)，
用以計算每股基本溢利／(虧損)

<u>(17,520)</u>	<u>(9,779)</u>	<u>13,558</u>	<u>(39,447)</u>
-----------------	----------------	---------------	-----------------

截至九月三十日止 三個月		截至九月三十日止 九個月	
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>11,178,498,344</u>	<u>11,178,498,344</u>	<u>11,178,498,344</u>
-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

9. 出售附屬公司(需待獨立股東批准)

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訂立之買賣協議書，Crystal Hub Limited已同意出售及順龍有限公司已同意購入彩順有限公司之全部已發行股本，代價約為1,589,000,000港元(經調整)，條件按照買賣協議書及日期為二零一二年九月二十五日之相關補充協議書(「該項交易」)。進一步詳情請參考本公司分別於二零一二年七月十二日及二零一二年十月十九日刊發之公告及通函。該項交易之完成(「完成」)需經本公司獨立股東於二零一二年十一月十三日舉行之股東特別大會批准。

管理層討論及分析

截至二零一二年九月三十日止九個月，本集團錄得本公司應佔股東溢利13,560,000港元(截至二零一一年九月三十日止九個月：虧損39,450,000港元)，主要由於承包協議書生效為本集團帶來之累計相關管理費，以及對「大發廣場」重估價值之收益所致。

財務回顧

本集團之收入主要包括截至二零一二年九月三十日止九個月之累計承包管理費。按照本公司二零一二年十月十九日刊發之通函所披露的該項交易，由終止契據日期至完成日期期內之承包管理費已被免除，因此截至二零一二年九月三十日止三個月錄得較低之收入。

於回顧期內，行政及其他營運開支為26,100,000港元(截至二零一一年九月三十日止九個月：18,060,000港元)。

融資成本(即銀行貸款、股東貸款及一家關聯公司貸款之利息支出)共計34,640,000港元(截至二零一一年九月三十日止九個月：27,160,000港元)。增幅乃由於在國內物業之銀行借貸收取了更多利息。

業務回顧

物業投資及開發

瀋陽物業項目

隨著「大發廣場」之承包協議書生效，截至二零一二年九月三十日止九個月累計了相關收入48,580,000港元。於該項交易完成後(其需經本公司獨立股東批准)，「大發廣場」再不屬於本公司，因此，根據終止契據本集團將停止收取有關之管理收入。

至於在大東區地盤面積為44,916平方米之物業發展項目，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提交予地方機關審批。我們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)開展上述發展項目之第一期工程。

就位於皇姑區地盤面積約為67,000平方米之物業開發項目而言，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地方政府進行磋商。

流動資金及財務資源

截至二零一二年九月三十日止九個月內，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。

於二零一二年九月三十日，本集團之淨流動資產為535,000,000港元(二零一一年十二月三十一日：601,000,000港元)。

於二零一二年九月三十日，本集團之負債比率為48%(二零一一年十二月三十一日：51%)。負債比率乃以本集團銀行貸款以及股東和一間關聯公司之貸款共1,119,000,000港元對比本集團之權益2,313,000,000港元計算。

重大收購或出售附屬公司及聯營公司

根據本公司之附屬公司Crystal Hub Limited及南華中國之附屬公司順龍有限公司簽訂買賣協議書，Crystal Hub Limited同意出售及順龍有限公司同意購入彩順有限公司全部已發行股本，代價約為1,589,000,000港元(經調整)，條件按照買賣協議書及日期為二零一二年九月二十五日之相關補充協議書。該交易之完成須經本公司獨立股東於二零一二年十一月十三日舉行之股東特別大會批准。

除上述提及以外，截至二零一二年九月三十日止九個月內本集團並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

截至二零一二年九月三十日止九個月內，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

於二零一二年九月三十日，物業之銀行貸款以銀行定期抵押約21,830,000港元及由本公司提供之公司擔保作抵押。

前景

於二零一二年十月十九日刊載之通函所披露有關出售「大發廣場」(需待獨立股東批准)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(如瀋陽大東區項目)及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為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大東區項目，為成為區內享負盛名之物業發展商建立往績記錄。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

於二零一二年九月三十日，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或淡倉如下：

本公司

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)	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%

附註：

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。

除上文所披露者外，於二零一二年九月三十日止，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

於二零一二年九月三十日，根據證券及期貨條例第336條第XV部本公司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)	9.47%
吳麗琼 (「吳女士」)	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) 吳女士(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6,163,743,154股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一二年九月三十日，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條本公司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，本公司將於二零一三年十二月三十一日前安排一筆不超過20,000,000港元之款項用於從市場上購買本公司及／或南華中國之股份(「獎勵股份」)，獎勵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。

截至二零一二年九月三十日止，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。截至二零一二年九月三十日，授出而尚未行使之獎勵股份為5,256,000股本公司股份及1,216,000股南華中國股份，歸屬日期介乎二零一三年六月三十日至二零一四年十二月三十一日。

截至二零一二年九月三十日止九個月，根據歸屬期於損益確認之本公司股份及南華中國之以股份支付之開支分別約為237,000港元及317,000港元(截至二零一一年九月三十日止九個月：本公司股份及南華中國股份分別為50,000港元及53,000港元)。

購股權計劃

於本公司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(「新購股權計劃」)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(「舊購股權計劃」)。舊購股權計劃項下授出之未行使購股權已經全部失效。新購股權計劃自被採納以來並無授出任何購股權。

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，於二零一二年九月三十日，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

於截至二零一二年九月三十日止九個月，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。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並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九月三十日止九個月之未經審核簡明綜合財務報表。

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

香港，二零一二年十一月六日

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、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。