

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)

#### 截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

##### 集團業績

South China Land Limited 南華置地有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合業績連同去年之比較數字如下：

##### 綜合收益表

|   | 附註 | 二零一二年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元<br>(重列) |
|---|----|--------------|----------------------|
| 收入                                      | 2  | 48,693       | 5,175                |
| 其他經營收入                                  |    | 1,820        | 5,606                |
| 投資物業公平值增加                               |    | 43,135       | 86,779               |
| 銷售及發行成本                                 |    | (1,629)      | (10,814)             |
| 行政及其他經營開支                               |    | (29,794)     | (33,744)             |
| 經營溢利                                    | 4  | 62,225       | 53,002               |
| 融資成本                                    | 5  | (45,969)     | (39,374)             |
| 除稅前溢利                                   |    | 16,256       | 13,628               |
| 稅項開支                                    | 6  | (10,784)     | (21,695)             |
| <b>本年度溢利／（虧損）</b>                       |    | <b>5,472</b> | <b>(8,067)</b>       |
| 應佔：                                     |    |              |                      |
| 本公司股東                                   |    | 2,020        | (9,721)              |
| 非控股股東權益                                 |    | 3,452        | 1,654                |
| <b>本年度溢利／（虧損）</b>                       |    | <b>5,472</b> | <b>(8,067)</b>       |
| <b>本年度本公司股東應佔溢利／<br/>（虧損）之每股溢利／（虧損）</b> | 8  |              |                      |
| 基本                                      |    | 0.02 港仙      | (0.09) 港仙            |
| 攤薄                                      |    | 不適用          | 不適用                  |

## 綜合全面收益表

|                | 二零一二年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元<br>(重列) |
|----------------|--------------|----------------------|
| 本年度溢利／(虧損)     | 5,472        | (8,067)              |
| 本年度其他全面收益      |              |                      |
| 海外附屬公司財務報表匯兌差額 | <u>3,000</u> | <u>92,079</u>        |
| 本年度總全面收益       | <u>8,472</u> | <u>84,012</u>        |
| 應佔總全面收益：       |              |                      |
| 本公司股東          | 4,794        | 68,178               |
| 非控股股東權益        | <u>3,678</u> | <u>15,834</u>        |
|                | <u>8,472</u> | <u>84,012</u>        |

## 綜合財務狀況表

|                    | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>千港元 | 於二零一一年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(重列) | 於二零一零年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(重列) |
|--------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>資產及負債</b>       |                          |                                  |                                  |
| <b>非流動資產</b>       |                          |                                  |                                  |
| 物業、機器和設備           | 1,746                    | 6,217                            | 4,138                            |
| 預付土地租金款項           | -                        | -                                | 4,646                            |
| 投資物業               | -                        | 2,975,087                        | 2,663,437                        |
| 商譽                 | 355,326                  | 355,326                          | 355,326                          |
| 已付訂金，預付款項及其他應收賬款   | -                        | -                                | 428,660                          |
|                    | <u>357,072</u>           | <u>3,336,630</u>                 | <u>3,456,207</u>                 |
| <b>流動資產</b>        |                          |                                  |                                  |
| 發展中物業              | 146,931                  | 74,922                           | 15,528                           |
| 按公平值經損益入賬之金融資產     | 1,405                    | -                                | -                                |
| 應收貿易賬款             | -                        | 95                               | 141                              |
| 已付訂金，預付款項及其他應收賬款   | 658,362                  | 655,344                          | 11,900                           |
| 可收回稅款              | 348                      | 348                              | 334                              |
| 應收附屬公司少數股東款項       | 17,747                   | 52,923                           | 50,877                           |
| 銀行定期抵押             | 10,853                   | 32,001                           | -                                |
| 現金及現金等價物           | 377,419                  | 59,062                           | 100,769                          |
|                    | <u>1,213,065</u>         | <u>874,695</u>                   | <u>179,549</u>                   |
| 分類為持作出售之出售項目資產     | 11 <u>3,070,252</u>      | -                                | -                                |
|                    | <u>4,283,317</u>         | <u>874,695</u>                   | <u>179,549</u>                   |
| <b>流動負債</b>        |                          |                                  |                                  |
| 應付貿易賬款             | 10 <u>2,076</u>          | 79,401                           | 7,936                            |
| 其他應付賬款、應計費用及預收款項   | 525,767                  | 181,584                          | 56,937                           |
| 應付關聯公司款項           | -                        | -                                | 721                              |
| 關聯公司貸款             | 78,000                   | -                                | -                                |
| 股東貸款               | 150,000                  | -                                | -                                |
| 銀行貸款               | -                        | 12,319                           | 578,254                          |
|                    | <u>755,843</u>           | <u>273,304</u>                   | <u>643,848</u>                   |
| 分類為持作出售之出售項目負債     | 11 <u>1,137,752</u>      | -                                | -                                |
|                    | <u>1,893,595</u>         | <u>273,304</u>                   | <u>643,848</u>                   |
| <b>流動資產/(負債)淨額</b> | <u>2,389,722</u>         | <u>601,391</u>                   | <u>(464,299)</u>                 |
| <b>總資產減流動負債</b>    | <u>2,746,794</u>         | <u>3,938,021</u>                 | <u>2,991,908</u>                 |
| <b>非流動負債</b>       |                          |                                  |                                  |
| 銀行貸款               | -                        | 580,813                          | -                                |
| 關聯公司貸款             | -                        | 78,000                           | -                                |
| 股東貸款               | 452,010                  | 498,810                          | 336,321                          |
| 遞延稅項負債             | -                        | 493,479                          | 452,762                          |
|                    | <u>452,010</u>           | <u>1,651,102</u>                 | <u>789,083</u>                   |
| <b>資產淨額</b>        | <u>2,294,784</u>         | <u>2,286,919</u>                 | <u>2,202,825</u>                 |
| <b>權益</b>          |                          |                                  |                                  |
| <b>本公司股東權益</b>     |                          |                                  |                                  |
| 股本                 | 111,785                  | 111,785                          | 111,785                          |
| 儲備                 | 1,815,715                | 1,811,687                        | 1,743,427                        |
|                    | <u>1,927,500</u>         | <u>1,923,472</u>                 | <u>1,855,212</u>                 |
| <b>非控股股東權益</b>     | <u>367,284</u>           | <u>363,447</u>                   | <u>347,613</u>                   |
| <b>總權益</b>         | <u>2,294,784</u>         | <u>2,286,919</u>                 | <u>2,202,825</u>                 |

附註：

## 1. 呈報基準

本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，及香港聯合交易所有限公司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度之全年財務報表所披露，於二零一二年一月一日開始之年度生效的新訂及修訂之香港財務報告準則外，本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。採納此等新訂之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六個月之中期報告所述，於過往年度綜合財務報表作了若干過往年度調整，故此，截至二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止之比較數字被重列。

### 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項交易之通函。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。

經諮詢本公司審核委員會及核數師後，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：

## 1. 呈報基準 (續)

### 過往年度調整 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度：

|                                       | 經重列<br>千港元 | 過往呈報<br>千港元 | 增加／(減少)<br>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<br>千港元 | 過往呈報<br>千港元 | 增加／(減少)<br>千港元 |
|-------------------------------|------------|-------------|----------------|
| <u>於二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表：</u> |            |             |                |
| 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)       |

## 2. 收入

截至二零一二年十二月三十一日的收入主要為承包管理協議書（「協議書」）下之累計承包管理費。上一年度收入包括由本集團之主要業務所產生之租金、管理收入及其他服務收入。

於二零一一年十一月二日，本公司之附屬公司 Crystal Hub Limited 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）分別作為發包人與承包人（「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（加按照協議書條款之提成承包金），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分別於二零一一年十一月二日及二零一一年十二月十九日刊發之公告及通函。該項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」，詳載於附註十一）已於二零一二年七月四日簽訂。相關交易已在二零一三年一月十六日完成。

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之日期需繳交之承包管理費用。因此，截至二零一二年十二月三十一日之承包管理費收入計算至終止契據日期前一天為止。

\*僅供識別

## 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核心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。

本集團的主要產生收益的資產位於中國，因此，根據交付貨品或提供服務的地點，絕大部份收入乃源自中國。故並無披露亦毋須披露任何分類資料。

#### 4. 經營溢利

|                   | 二零一二年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 折舊                | 2,663        | 1,902        |
| 減：在建發展中物業已資本化折舊金額 | -            | (66)         |
| 折舊反映於收益表上         | <u>2,663</u> | <u>1,836</u> |

#### 5. 融資成本

|                  | 二零一二年<br>千港元    | 二零一一年<br>千港元    |
|------------------|-----------------|-----------------|
| 須於五年內全數償還之銀行貸款利息 | 45,637          | 38,055          |
| 關聯公司貸款利息         | 3,879           | 3,120           |
| 股東貸款利息(附註)       | <u>22,520</u>   | <u>17,764</u>   |
| 利息總額             | 72,036          | 58,939          |
| 減：發展中物業資本化利息     | <u>(26,067)</u> | <u>(19,565)</u> |
|                  | <u>45,969</u>   | <u>39,374</u>   |

附註：

除以往年度授予的股東貸款外，本集團與股東訂立若干新貸款協議，獲得合共150,000,000港元之貸款，以提供融資作營運資金需要。該等貸款為無抵押，並收取按港元最優惠利率加2%計算之利息及在不遲於二零一三年一月三十一日清還。

#### 6. 稅項開支

由於過往兩年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。

於中國的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十二月三十一日止年度按法定稅率25%之基準計算。

|                      | 二零一二年<br>千港元  | 二零一一年<br>千港元<br>(重列) |
|----------------------|---------------|----------------------|
| 遞延稅項 - 在中國之投資物業公平值變動 | <u>10,784</u> | <u>21,695</u>        |

#### 7. 股息

本年度並無派發中期股息(二零一一年：無)。董事會不建議派發末期股息(二零一一年：無)。

## 8. 每股溢利／（虧損）

本公司股東應佔溢利／（虧損）的每股基本溢利乃根據以下資料所計算：

|                           | 二零一二年<br>千港元          | 二零一一年<br>千港元<br>(重列)  |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>溢利</b>                 |                       |                       |
| 用以計算每股基本盈利的本公司股東應佔溢利／（虧損） | <u>2,020</u>          | <u>(9,721)</u>        |
|                           | 二零一二年                 | 二零一一年                 |
| <b>股份數目</b>               |                       |                       |
| 本年度普通股加權平均數               | 11,178,498,344        | 11,178,498,344        |
| 減：持作股份獎勵計劃股份之加權平均數        | (77,989)              | -                     |
| 用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數       | <u>11,178,420,355</u> | <u>11,178,498,344</u> |

因本年度及去年度本公司購股權行使價高於平均市價，故本公司購股權在此兩個年度均沒有攤薄影響。

## 9. 應收貿易賬款

本集團給予貿易客戶信貸期一般為 30 天。應收貿易賬款淨額之賬齡分析如下：

|          | 二零一二年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 0 – 30 日 | <u>-</u>     | <u>95</u>    |

## 10. 應付貿易賬款

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

|            | 二零一二年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元  |
|------------|--------------|---------------|
| 0 – 30 日   | 205          | 56,002        |
| 31 – 60 日  | -            | 216           |
| 61 – 90 日  | -            | -             |
| 91 – 180 日 | -            | 1,703         |
| 超過 180 日   | <u>1,871</u> | <u>21,480</u> |
|            | <u>2,076</u> | <u>79,401</u> |

## 11. 重大事項

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。對於以上協議書所涉及之交易（「該項交易」）的進一步詳情，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。因此彩順有限公司及其附屬公司（「出售項目」）之資產及負債在二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表相應地披露為「持作出售之出售項目資產」及「持作出售之出售項目負債」。

如本公司於二零一三年一月十七日刊發之公告，該項交易已於二零一三年一月十六日完成。

## 管理層討論及分析

集團年內錄得收益約 48,700,000 港元，較二零一一年同期增加約 8.4 倍。相對於二零一一年錄得股東應佔虧損約 9,700,000 港元，截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔溢利約 2,000,000 港元。

## 財務回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度，集團收入自二零一一年約 5,200,000 港元增加至約為 48,700,000 港元。於二零一二年，本集團錄得投資物業公平價值收益約為 43,100,000 港元，相對較去年確認之收益約 86,800,000 港元減少約 43,700,000 港元（或約 50%）。自二零一二年初承包協議書生效後，錄得累計的相關管理費為本集團收入帶來可觀增長。成本方面，由於集團毋須再為位於瀋陽的「星匯廣場」（前稱「大發廣場」）負責自協議書生效後的日常營運及市場推廣費用，本集團的營運開支大幅減少。年內融資成本從二零一一年約 39,400,000 港元增加約 6,600,000 港元至二零一二年約 46,000,000 港元，但營運成本下調有助紓緩融資成本上升的影響。因此，相對二零一一年之本公司股東應佔虧損約 9,700,000 港元，集團於二零一二年錄得本公司股東應佔溢利約 2,000,000 港元。

## 業務回顧

### 瀋陽物業項目

大東區物業開發項目的地盤面積為 44,916 平方米，土地開發計劃分兩期進行，涵蓋一系列的娛樂設施、高級食肆及時尚零售店舖。截至二零一二年十二月三十一日止，本集團為第一期（包括南區地盤面積 11,138 平方米）開發工程向當地政府支付的拆遷賠償金額約為 340,600,000 港元。該期的拆遷及重置工程已經竣工，預期挖掘及地基工程將於二零一三年第二季展開。

位於皇姑區的物業開發項目的地盤面積約 67,000 平方米，土地使用權總代價約為 1,450,000,000 港元，其中約 290,100,000 港元已經支付。本集團擬興建多用途發展物業，包括豪華住宅、甲級寫字樓及高級購物商場。我們正與當地政府磋商重置及施工時間表，預期重置工程於二零一三年展開。

一如本公司於二零一三年一月十七日刊發的公告所述，出售彩順有限公司（持有本集團於「星匯廣場」及其購物商場業務 80% 權益）的交易於二零一三年一月十六日完成。自當天起本集團不再持有「星匯廣場」任何權益或享有該項目帶來的任何收入。出售該項目不僅解除本集團於該項目的銀行債務，亦可為本集團提供新資金展開連串的發展項目。出售該項目使本集團的財務實力更為穩健，有助提高日後的融資能力。

## 流動資金及財務資源

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團的營運由本集團內部資源、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及日後的營運需要。

本集團於二零一二年十二月三十一日的流動比率及融資比率分別為 226% (二零一一年: 320%) 及 55% (二零一一年: 51%)。融資比率乃以本集團銀行貸款總額(包括本出售項目之銀行貸款，出售項目在財務報表附注 11 中有描述)、股東和關聯公司貸款共 1,261,000,000 港元對比本集團之權益 2,295,000,000 港元來計算。

## 重大收購及出售

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。如本公司於二零一三年一月十七日刊發之公告，該項交易已於二零一三年一月十六日完成。

除上述提及以外，於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團概無作出任何重大收購或出售。

## 承受兌換率波動及相關對沖之風險

於二零一二年十二月三十一日，本集團並沒有因兌換率波動及任何相關對沖而承受重大風險。

## 資產抵押及或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團抵押投資物業及銀行存款以獲取的銀行貸款(其中包括綜合財務報表流動負債中歸類為持有作出售用途項目的負債)約 11,000,000 港元。

## 前景

於二零一三年一月完成出售「星匯廣場」後(「該項交易」)，不僅免除本集團對「星匯廣場」之財務或管理資源的負擔，本公司更可以集中投放財務及管理資源於其他物業發展項目(例如位於瀋陽的大東區項目)。該項交易大幅改善了本公司的融資比率及日後新項目融資的能力。

該項交易所獲得亦將為本公司提供即時財務資源開展大東區的多用途物業項目，本集團期望透過大東區項目，達到成為中國知名地產發展商的目標，並計劃以興建後出售的模式處理南區的地皮後，再發展北區的地皮。

瀋陽大東南區現有住戶的拆遷工程已經於二零一二年竣工，預期挖掘及地基工程將於二零一三年次季開展。南區一期開發項目擬興建一個集零售、消閒及餐飲設施的購物商場、住宅大樓及服務式公寓，總建築面積約182,000平方米。大東北區二期開發項目擬興建購物商場、住宅及公寓大樓，地盤面積為28,600平方米，總樓面面積為380,000平方米，拆遷工程將按項目規劃於二零一三年下半年度展開。有關發展項目將會是本集團在區內繼「星匯廣場」後第二個地標性建築項目。

關於瀋陽皇姑區之物業發展項目，我們計劃將該物業發展成為一個涵蓋大型購物商場、甲級寫字樓、服務式公寓和住宅大樓的項目，總建築面積約為1,000,000平方米。瀋陽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個地標性建築，並透過興建連接現有發展物業之道路、街道及小徑，強化擬建成之長江步行購物街。瀋陽旅遊業、娛樂業及金融服務行業的蓬勃發展正符合在區內打造一個新中心點之需求，且亦能為其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的拆遷將於二零一三年展開。我們正與當地政府磋商有關執行計劃的時間安排。

一如本公司於二零一三年一月二十二日公告中所述，本集團成功投得滄州渤海新區黃驊新城 B-2012-29 號地皮，面積約 32,336 平方米。本公司擬將該地皮發展購物商場和服務式公寓項目。

目前，本集團對位於河北省滄州和遼寧省瀋陽可供地產開發並已繳付訂金之土地地盤總面積約為 153,684 平方米。

本集團日後將繼續專注於發展包括大東區的核心物業項目，於此同時，亦會因時制宜，在適當的時候，吸納發展中小型項目的機會。

## **末期股息**

董事會不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一一年：無）。

## **企業管治守則**

本公司於截至二零一二年十二月三十一日止整個年度已遵守創業板上市規則附錄十五之企業管治常規守則（有效期至二零一二年三月三十一日止）及企業管治守則（於二零一二年四月一日起生效）所載的所有守則條文。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券，惟本公司之僱員股份獎勵計劃受託人按該計劃之委託書購買共7,136,000股本公司股份（總代價為845,754港元）則除外。

## 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。

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績已由審核委員會審閱，而審核委員會認為該等業績已遵照適用會計準則及規定編製，並已作出充份披露。

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

香港，二零一三年三月十九日

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、吳旭峰先生、楊光先生及羅裕群先生；(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、蘇少明先生、梁家棟博士及劉勵超先生。

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。