

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告之內容概不負責，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告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)

截至二零一三年三月三十一日止三個月之 第一季度業績公告

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」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一三年三月三十一日止三個月之未經審核之綜合業績連同二零一二年同期未經審核之比較數字如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至三月三十一日止三個月 二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
收入	2	-	21,883
其他經營收入		115	65
出售附屬公司收益	7	399,968	-
出售可供出售金融資產損失		(20,503)	-
按公平值經損益入賬之金融資產公平值收益		249	-
一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的贖回權公平值損失		(3,185)	-
銷售及分銷成本		(5)	(62)
行政及其他經營費用		(10,859)	(6,816)
經營溢利		365,780	15,070
融資成本		(1,598)	(12,001)
除稅前溢利		364,182	3,069
所得稅開支	4	-	-
本期溢利		364,182	3,069
應佔：			
本公司股權持有人		364,519	5,894
非控股權益		(337)	(2,825)
		364,182	3,069
本期本公司股權持有人應佔每股溢利 基本及攤薄	6	3.26 港仙	0.05 港仙

綜合全面收益表

截至三月三十一日止三個月
 二零一三年 二零一二年
 千港元 千港元
 (未經審核) (未經審核及
 重列)

本期溢利	364,182	3,069
本期其他全面收益		
出售附屬公司釋放之匯兌儲備	(139,155)	-
出售可供出售金融資產釋放之可供出售金融資產重估儲備	(4,320)	-
可供出售金融資產公平值損失	(11,107)	-
換算海外附屬公司財務報表匯兌差額	17,182	3,264
本期全面收益總額	226,782	6,333
應佔全面收益總額:		
本公司股權持有人	227,117	8,221
非控股權益	(335)	(1,888)
	226,782	6,333

綜合權益變動表

截至二零一三年三月三十一日止三個月

	本公司股權持有人										非控股	
											權益	總權益
	股本	股份溢價	庫存股	儲備	資本注款	可供出售 金融資產 重估儲備	僱員補償 儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一二年一月												
一日餘額(經審核)	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												
股份結算酬金	-	-	-	-	-	-	180	-	-	180	-	180
與擁有人交易	-	-	-	-	-	-	180	-	-	180	-	180
全面收益												
本期溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	5,894	5,894	(2,825)	3,069
其他全面收益												
匯兌差額(重列)	-	-	-	-	-	-	-	2,327	-	2,327	937	3,264
本期全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	2,327	5,894	8,221	(1,888)	6,333
於二零一二年三月												
三十一日(未經審核及重列)	111,785	771,842	-	6,044	291,562	-	930	190,432	559,278	1,931,873	361,559	2,293,432
於二零一二年十二月												
三十一日及二零一三年一月												
一日(經審核)	111,785	771,842	(846)	6,044	291,562	-	206	190,775	556,132	1,927,500	367,284	2,294,784
與擁有人交易												
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(366,949)	(366,949)
為股份獎勵計劃購買股份	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-	(5)	-	(5)
確認以股份支付之												
股份結算酬金	-	-	-	-	-	-	132	-	-	132	-	132
與擁有人交易	-	-	(5)	-	-	-	132	-	-	127	(366,949)	(366,822)
全面收益												
本期溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	364,519	364,519	(337)	364,182
其他全面收益												
出售附屬公司釋放之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(139,155)	-	(139,155)	-	(139,155)
出售可供出售金融資產釋放之可供出售金融資產重估儲備	-	-	-	-	-	(4,320)	-	-	-	(4,320)	-	(4,320)
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	(11,107)	-	-	-	(11,107)	-	(11,107)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	17,180	-	17,180	2	17,182
本期全面收益總額	-	-	-	-	-	(15,427)	-	(121,975)	364,519	227,117	(335)	226,782
於二零一三年三月												
三十一日(未經審核)	111,785	771,842	(851)	6,044	291,562	(15,427)	338	68,800	920,651	2,154,744	-	2,154,744

附註：

1. 編製基準

截至二零一三年三月三十一日止三個月之未經審核簡明綜合財務報表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乃根據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，香港公認會計原則及相關香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。

除本集團於本期採納已於二零一二年十二月三十一日止年度之全年財務報表內披露，於二零一三年一月一日開始之年度生效的新訂及經修訂之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二零一二年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致。採納此等新訂及經修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十二月三十一日止年度之經審核財務報表所述，截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之合併財務報表已作了若干過往年度調整，故此，若干比較數字已被重列。

本未經審核簡明綜合財務報表應與截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報並覽。

過往年度調整

如截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報內所包含之經審核綜合財務報表及截至二零一二年六月三十日止六個月之中期業績報告內所包含之未經審核綜合財務報表內詳載，二零一零年及二零一一年度之投資物業公平值收益之外幣匯率換算及重新換算、該等公平值收益之遞延稅項費用、遞延稅項負債（包括其承上結餘）及於作出過往年度調整前在計算本公司持有80%股權之中國附屬公司之遞延稅項中由於上述物業在中華人民共和國（「中國」）境外所發生之若干不可扣稅開支被視為境內可扣稅開支而誤報的遞延稅項費用、遞延稅項負債及非控股權益已作出過往年度調整。截至二零一二年六月三十日止六個月之中期業績報告內亦提到在二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日期間若干以人民幣計價的投資物業之公平值變動承上結餘並未以二零一一年六月三十日之匯率重新換算。在二零一二年第二季度於截至二零一二年六月三十日止六個月的中期業績報告內作出過往年度調整前此做法仍被沿用。故此，若干二零一二年同期（即截至二零一二年三月三十一日止三個月）比較數字已被重列以反映上述過往年度調整對該期間所涉相關影響程度。該等調整對去年同期呈報或列賬金額之影響概述如下：

1. 編製基準 (續)

過往年度調整 (續)

截至二零一二年三月三十一日止三個月：

截至二零一二年三月三十一日止三個月之綜合全面收益表

	經重列 千港元	過往呈報 千港元	增加／(減少) 千港元
換算海外附屬公司財務報表匯兌差額	3,264	2,235	1,029
本期全面收益／(損失) 總額	6,333	5,304	1,029
本公司股權持有人應佔全面收益／(損失)總額	8,221	7,428	793
非控股權益應佔全面收益／(損失)總額	(1,888)	(2,124)	236

於二零一二年三月三十一日之綜合財務狀況表及綜合權益變動表

	經重列 千港元	過往列賬 千港元	增加／(減少) 千港元
投資物業	2,978,378	2,976,804	1,574
遞延稅項負債	494,024	463,648	30,376
保留溢利	559,278	616,037	(56,759)
匯兌儲備	190,432	165,579	24,853
非控股權益	361,559	358,455	3,104
權益總額	2,293,432	2,322,234	(28,802)

2. 收入

截至二零一三年三月三十一日止三個月並無錄得收入。上年度收入主要乃按承包管理協議書(「協議書」)計提之承包管理費。

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」)就管理本集團投資物業之專屬權訂立協議書，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，承包人有權每年重續，直至二零二六年十二月三十一日。該協議詳情已載列於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內。該交易已於二零一二年一月六日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

南華中國及本公司各自之相關附屬公司所訂立終止該協議書之契約(「終止契據」)及出售彩順有限公司(其當時仍為附屬公司)全部已發行股份之買賣協議書(「買賣協議書」，詳載於附註7)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買賣協議書項下出售彩順有限公司全部已發行股份之完成日期應徵收之承包管理費。因此，承包管理費收入計提至終止契據日期前一天為止，本集團此後停止賺取該收入。

7. 出售附屬公司

本公司附屬公司Crystal Hub Limited與本公司主要股東控制之南華中國附屬公司順龍有限公司於二零一二年七月訂立買賣協議書，Crystal Hub Limited已同意出售及順龍有限公司已同意購入本公司之間接全資擁有附屬公司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補充協議書。有關以上協議書項下交易（「該項交易」）之詳情已列載於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內。

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

截至二零一三年三月三十一日止三個月，本集團錄得之本公司股權持有人應佔溢利為364,500,000港元（二零一二年：5,900,000港元）。截至二零一三年三月三十一日止三個月所呈報之溢利主要來自本公司二零一三年一月十七日刊發之公告所載於二零一三年一月十六日完成之出售彩順有限公司之收益。

財務回顧

截至二零一二年三月三十一日止三個月之收入主要為承包管理費收入。如日期分別為二零一二年七月十二日及二零一二年十月十九日之公告及通函內所載，作為出售彩順有限公司全部權益交易的條款之一部分，自二零一二年七月四日起本集團已停止賺取承包管理費收入。故此，截至二零一三年三月三十一日止三個月並無錄得收入。

於回顧期間，行政及其他經營費用為10,900,000港元（二零一二年：6,800,000港元）。行政及其他經營費用增加主要因為員工人數增加導致員工成本上升及人民幣升值所產生的匯兌虧損所致。

截至二零一二年三月三十一日止三個月已確認融資成本主要來自已於二零一三年一月中旬出售的彩順有限公司之一間附屬公司的銀行貸款。故此，相比往年同期，融資成本大幅減少。

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。該址將分兩期發展成為購物中心，涵蓋一系列多樣化的娛樂消閒設施、高級食肆及時尚零售店舖。截至二零一三年三月三十一日止，本集團已為第一期（包括佔地14,466平方米之南部土地）開發工程向當地政府支付的拆遷賠償金約345,200,000港元（人民幣276,300,000元）。第一期開發的拆遷工作已經完成，預期挖掘及地基工程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1,469,900,000港元（人民幣1,176,800,000元），其中約294,000,000港元（人民幣235,400,000元）已經支付。本集團擬建一個綜合發展項目，當中包括豪華住宅單位、甲級寫字樓及高檔購物商場。我們正與當地政府磋商重置及施工時間表，預期重置工作可於二零一三年內展開。

一如本公司於二零一三年一月十七日刊發的公告所載，出售彩順有限公司（其持有本集團於「星匯廣場」及其購物商場業務80%權益）的交易已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」任何權益或享有來自該物業的任何收入。該項出售不僅解除本集團的銀行債務，亦為本集團提供新資金展開將啟動的發展項目。該項出售強化了本集團的財務狀況並提高日後的融資能力。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

一如本公司與南華中國於二零一三年一月十七日刊發之聯合公告所載，出售彩順有限公司（本公司之一間附屬公司）全部已發行股本的交易已於二零一三年一月十六日完成。

前景

「星匯廣場」之出售已於二零一三年一月完成，因本集團在財務及管理資源上對「星匯廣場」再沒承擔，本公司可以投放更多財務及管理資源於手頭上其他物業發展項目（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資本負債比率及日後新項目融資的能力。

以締造業績而使本集團成為中國知名地產發展商的目標，該項交易所得款項為本公司開展大東區項目提供即時財務資源。本集團計劃以興建後出售的模式處理南部的地皮後，再發展北部的地皮。

瀋陽大東南區現有住戶的拆遷工作已經於二零一二年完成，挖掘及地基工程計劃於二零一三年第二季開展。南部第一期發展項目將包括一個集零售、娛樂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（包括正與當地政府磋商之4,391平方米面積的地下購物中心）。按項目規劃拆遷工程將於二零一三年下半年度展開。計劃中大東區北部第二期發展項目包括一購物商場、住宅及公寓大樓，地盤面積為30,450平方米，總建築面積為399,000平方米。

至於瀋陽皇姑區之物業發展項目，我們計劃發展一個總建築面積約為1,000,000平方米，涵蓋大型購物商場、甲級寫字樓、服務式公寓和住宅大樓的綜合設施。瀋陽政府將負責該處現有住戶之重置。本集團擬於瀋陽第三商業中心長江步行購物街打造一個地標。新發展項目將透過提供道路、街道及小徑連接現有已發展物業提升步行購物街（瀋陽其中一個主要的生活購物地區）。瀋陽旅遊業、娛樂業及金融服務行業的蓬勃發展務必使區內出現打造一個新中心點及為其鄰近地區提供額外之設施之需求。該項目分兩期進行，計劃中南部現有住戶的重置於二零一三年展開。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刊發之公告所載，本集團已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。本公司擬將該新購入之地皮發展為購物商場及服務式公寓。購入該地皮之代價為人民幣15,250,000元，已經全數支付。

本集團為其物業發展業務已就位於河北省滄州及遼寧省瀋陽，總面積合共約為153,684平方米之地塊繳付訂金。

本集團日後將繼續專注於其核心物業發展項目(如大東區項目)，與此同時，亦會因時制宜，在出現理想機遇的時候吸納中小型發展項目。

購買、出售或贖回公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零一三年三月三十一日止三個月內概無購買、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條款及規則已以總代價 4,607 港元購買共 32,000 股本公司股份則除外。

企業管治守則

本公司於截至二零一三年三月三十一日止三個月已遵守創業板上市規則附錄十五之企業管治守則所載的所有守則條文。

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。審核委員會已審閱本集團截至二零一三年三月三十一日止三個月之季度業績報告。

審核委員會主席鄭毓和先生(「鄭先生」)於二零一三年五月七日舉行之股東週年大會上退任並不膺選連任。鄭先生退任前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，分別為鄭先生、龐愛蘭女士·太平紳士、蘇少明先生及盧永仁博士·太平紳士。

董事會正在物色合適人選以填補因鄭先生退任而出現之空缺。

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

香港，二零一三年五月七日

於本公告日期，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、吳旭峰先生、楊光先生及羅裕群先生；(2)非執行董事：吳旭萊女士及盧永仁博士·太平紳士；及(3)獨立非執行董事：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。

本公告的資料乃遵照香港聯交所創業板證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；本公司董事願就本公告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，本公告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，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將於創業板之網站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內刊發。

* 僅供識別