



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

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交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。

由於創業板上市之公司新興的性質使然，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣的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。

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」)截至二零一三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	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	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	-	25,405	-	47,288
其他經營收入		65	178	180	243
出售附屬公司收益	11	-	-	399,968	-
出售可供出售金融資產損失 按公平值經損益入賬之		(8,125)	-	(28,628)	-
金融資產公平值(損失)/收益		(124)	-	125	-
投資物業公平值增加		-	42,886	-	42,886
一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含 的贖回權公平值收益/(損失)		314	-	(2,871)	-
銷售及分銷成本		-	(1,041)	(5)	(1,103)
行政及其他經營費用		(10,279)	(7,546)	(21,138)	(14,362)
經營(虧損)/溢利	4	(18,149)	59,882	347,631	74,952
融資成本	5	(83)	(11,381)	(1,681)	(23,382)
除稅前(虧損)/溢利		(18,232)	48,501	345,950	51,570
所得稅開支	6	-	(10,721)	-	(10,721)
本期(虧損)/溢利		(18,232)	37,780	345,950	40,849
應佔：					
本公司股權持有人		(18,232)	25,184	346,287	31,078
非控股權益		-	12,596	(337)	9,771
		(18,232)	37,780	345,950	40,849
本期本公司股權持有人 應佔每股(虧損)/溢利 基本及攤薄	8	(0.2)港仙	0.2港仙	3.1港仙	0.3港仙

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
本期(虧損)/溢利	(18,232)	37,780	345,950	40,849
本期其他全面(虧損)/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	(3,612)	-	(7,932)	-
可供出售金融資產公平值損失	(41,868)	-	(52,975)	-
換算海外附屬公司財務報表匯兌差額	14,801	(29,178)	31,983	(26,944)
本期全面(虧損)/收益總額	(48,911)	8,602	177,871	13,905
應佔全面(虧損)/收益總額：				
本公司股權持有人	(48,911)	606	178,206	8,034
非控股權益	-	7,996	(335)	5,871
	(48,911)	8,602	177,871	13,905

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器和設備		2,047	1,746
商譽		355,326	355,326
可供出售金融資產		1,108,982	—
		<u>1,466,355</u>	<u>357,072</u>
流動資產			
發展中物業		228,641	146,931
按公平值經損益入賬之金融資產		2,948	1,405
已付訂金、預付款項及其他應收賬款		694,595	658,362
可收回稅款		357	348
應收附屬公司非控股股東款項		—	17,747
已抵押銀行存款		—	10,853
現金及銀行結餘		434,893	377,419
		<u>1,361,434</u>	<u>1,213,065</u>
分類為持作出售之資產		—	3,070,252
		<u>1,361,434</u>	<u>4,283,317</u>
流動負債			
應付貿易賬款	9	3,775	2,076
其他應付賬款、計提費用及預收款項	10	94,973	525,767
一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含 的贖回權的相關金融負債		93,024	—
關聯公司貸款		78,000	78,000
股東貸款		—	150,000
		<u>269,772</u>	<u>755,843</u>
分類為持作出售之負債		—	1,137,752
		<u>269,772</u>	<u>1,893,595</u>
流動資產淨額		<u>1,091,662</u>	<u>2,389,722</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

	於二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
總資產減流動負債	<u>2,558,017</u>	<u>2,746,794</u>
非流動負債		
股東貸款	<u>452,010</u>	<u>452,010</u>
資產淨額	<u>2,106,007</u>	<u>2,294,784</u>
權益		
本公司股權持有人應佔權益		
股本	111,785	111,785
儲備	<u>1,994,222</u>	<u>1,815,715</u>
	2,106,007	1,927,500
非控股權益	<u>—</u>	<u>367,284</u>
總權益	<u>2,106,007</u>	<u>2,294,784</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	本公司股權持有人應佔權益										非控股 權益	總權益
	股本 千港元	股份溢價 千港元	庫存股 千港元	股本儲備 千港元	資本 注款儲備 千港元	可供出售 金融資產 重估儲備 千港元	僱員 補償儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元		
於二零一二年一月一日(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	-	-	-	-	-	-	285	-	-	285	-	285
與擁有人交易	-	-	-	-	-	-	285	-	-	285	-	285
全面(虧損)/收益												
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	31,078	31,078	9,771	40,849
其他全面虧損												
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(23,044)	-	(23,044)	(3,900)	(26,944)
本期全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(23,044)	31,078	8,034	5,871	13,905
於二零一二年六月三十日(未經審核)	<u>111,785</u>	<u>771,842</u>	<u>-</u>	<u>6,044</u>	<u>291,562</u>	<u>-</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>
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	-	-	(7)	-	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)
股份獎勵計劃獎授股份歸屬	-	-	90	-	-	-	(97)	-	7	-	-	-
確認以股份支付之股份結算酬金	-	-	-	-	-	-	308	-	-	308	-	308
與擁有人交易	-	-	83	-	-	-	211	-	7	301	(366,949)	(366,648)
全面(虧損)/收益												
本期溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	346,287	346,287	(337)	345,950
其他全面(虧損)/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	-	-	-	-	-	(7,932)	-	-	-	(7,932)	-	(7,932)
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	(52,975)	-	-	-	(52,975)	-	(52,975)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	31,981	-	31,981	2	31,983
本期全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	(60,907)	-	(107,174)	346,287	178,206	(335)	177,871
於二零一三年六月三十日(未經審核)	<u>111,785</u>	<u>771,842</u>	<u>(763)</u>	<u>6,044</u>	<u>291,562</u>	<u>(60,907)</u>	<u>417</u>	<u>83,601</u>	<u>902,426</u>	<u>2,106,007</u>	<u>-</u>	<u>2,106,007</u>

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
經營活動(所耗)／所得現金淨額	(133,496)	48,376
投資活動所得／(所耗)現金淨額	331,078	(1,313)
融資活動所耗現金淨額	(151,524)	(88,698)
現金及現金等值增加／(減少)淨額	46,058	(41,635)
於期初之現金及現金等值餘額	379,382	59,062
外匯兌換率變動之影響	9,453	(411)
於期終之現金及現金等值餘額	<u>434,893</u>	<u>17,016</u>
現金及現金等值之分析		
現金及銀行結餘	<u>434,893</u>	<u>17,016</u>

附註：

於期初之現金及現金等值包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
於簡明綜合財務狀況表所列的現金及銀行結餘	377,419	59,062
包括在分類為持作出售之資產的現金及銀行結餘	1,963	-
	<u>379,382</u>	<u>59,062</u>

附註：

1. 編製基準

本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香港會計師公會頒佈之相關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，本未經審核之中期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。

本未經審核之中期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。

2. 收入

截至二零一三年六月三十日止三個月及六個月並無錄得收入。截至二零一二年六月三十日止三個月及六個月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，直至二零一六年十二月三十一日。該協議書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（本公司之間接全資擁有附屬公司）及其附屬公司（統稱為「彩順集團」）全部已發行股份之買賣協議書（「買賣協議書」，詳載於附註11）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。

3. 分部資料

本集團根據定期向本集團管理層呈報以供資源分配決策及審閱表現之用的內部財務資料釐定業務經營分部。向本集團管理層提供的內部呈報僅有本集團物業投資及發展業務一個業務經營分部。

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」）），且本集團的主要產生收入的資產位於中國。因此，根據交付貨品或提供服務的地點，全部收入乃源自中國。

故此，本公司並無披露亦毋須披露任何按業務經營或地理劃分之分部資料。

* 僅供識別

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	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
經營(虧損)/溢利已扣除/(計入)：				
折舊	247	169	458	317
減：發展中物業已資本化折舊	(95)	—	(160)	—
	<u>152</u>	<u>169</u>	<u>298</u>	<u>317</u>
僱員福利開支(包括董事薪酬)	12,961	5,351	24,419	9,199
減：發展中物業已資本化僱員福利開支	(12,697)	(4,348)	(21,297)	(7,643)
	<u>264</u>	<u>1,003</u>	<u>3,122</u>	<u>1,556</u>
滙兌虧損/(收益)，淨額	<u>6,971</u>	<u>(2,303)</u>	<u>11,220</u>	<u>347</u>

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	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
須於五年內全數償還之銀行貸款利息	—	11,381	1,517	23,226
關聯公司貸款利息	973	973	1,934	1,945
股東貸款利息	5,547	7,927	12,512	11,154
	<u>6,520</u>	<u>20,281</u>	<u>15,963</u>	<u>36,325</u>
利息支出總額	6,520	20,281	15,963	36,325
減：發展中物業已資本化利息	(6,437)	(8,900)	(14,282)	(12,943)
	<u>83</u>	<u>11,381</u>	<u>1,681</u>	<u>23,382</u>

9. 應付貿易賬款

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30日以內	—	205
31至60日	227	—
61至90日	1,630	—
91至180日	—	—
超過180日	1,918	1,871
	<u>3,775</u>	<u>2,076</u>

10. 其他應付賬款、計提費用及預收款項

於二零一三年六月三十日，其他應付賬款、計提費用及預收款項包括在以前年度借予本集團的股東貸款及關聯公司貸款的計提利息費用，分別為62,683,000港元(於二零一二年十二月三十一日：51,798,000港元)和8,933,000港元(於二零一二年十二月三十一日：6,999,000港元)。

股東貸款為無抵押。除其中總計7,000,000港元的股東貸款為免息外，股東貸款乃按照香港上海匯豐銀行有限公司不時收取之最優惠利率計息。關聯公司貸款為無抵押及按照香港上海匯豐銀行有限公司不時收取之最優惠利率計息。股東貸款及關聯公司貸款的條款詳情已載列於本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之已審核綜合財務報表。

11. 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。

11. 出售附屬公司(續)

以下為彩順集團於交易完成日之淨資產淨額：

	於二零一三年 一月十六日 千港元 (未經審核)
物業、機器和設備	2,399
投資物業	3,019,473
預付款項及其他應收賬款	11,705
應收附屬公司非控股股東款項	34,819
現金及銀行結餘	1,873
應付貿易賬款	(44,384)
其他應付賬款、計提費用及預收款項	(5,702)
銀行貸款	(580,885)
遞延稅項負債	(504,471)
	<u>1,934,827</u>
非控股權益	(366,949)
出售彩順集團釋放之匯兌儲備	<u>(139,155)</u>
	1,428,723
出售附屬公司收益	<u>399,968</u>
總代價	<u><u>1,828,691</u></u>
以下列方式支付：	
現金	585,027
可換股優先股	<u>1,243,664</u>
	<u><u>1,828,691</u></u>
	附註
出售事項之現金流入淨額：	
現金代價	585,027
所出售之現金及銀行結餘	<u>(1,873)</u>
	<u><u>583,154</u></u>

附註：

代價以下列方式支付：

- (i) 現金代價585,027,000港元；及
- (ii) 由南華中國於交易完成日向本公司按每股可贖回可換股優先股(「可換股優先股」)發行價0.57港元新增及發行之1,770,710,526股新可贖回可換股優先股。可換股優先股之價值為1,243,664,000港元並由獨立專業合資格估值師中和邦盟評估有限公司進行估值，而估值日為交易完成日。

管理層討論及分析

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得之本公司股權持有人應佔溢利約為346,300,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：約31,100,000港元)，其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集團之收益。

財務回顧

截至二零一二年六月三十日止六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，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。故此，截至二零一三年六月三十日止六個月並無錄得收入。

於回顧期間，行政及其他經營費用約為21,100,000港元(二零一二年六月三十日止六個月：約14,400,000港元)。行政及其他經營費用的增加主要由於一間中國附屬公司以美元列值的銀行存款換算時造成的匯兌虧損所致。

截至二零一二年六月三十日止六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

遼寧省瀋陽市

大東區物業開發項目總地盤面積為44,916平方米，由步行街細分為兩個地塊，分別為佔地30,450平方米之北部地塊及佔地14,466平方米之南部地塊。該項目合共分為三期發展，第一期發展位於南部地塊，而第二及第三期發展則位於北部地塊。該項目會以混合式發展，當中包括商業／零售、服務式公寓、住宅、寫字樓／酒店及停車場。該項目之建築面積約584,000平方米，包括約449,000平方米的地上建築面積及約135,000平方米的地下建築面積，或按地盤面積劃分為建築面積約401,000平方米的北部地塊和建築面積約183,000平方米的南部地塊。約584,000平方米的總建築面積，包括用於商業／零售的187,000平方米、用於服務式公寓的136,000平方米、用於住宅的74,000平方米、用於寫字樓／酒店的129,000平方米及用於停車場的58,000平方米。截至二零一三年六月三十日止，本集團就第一期開發已向當地政府支付拆遷賠償金約人民幣276,300,000元。第一期開發的拆遷工作已經完成，總綱發展藍圖已於二零一三年七月遞交往當地部門作審批。南部地塊預計會於二零一三年第三季交收並取得國有土地使用證，而挖掘及基坑支護工程則預期會於二零一三年下半年展開。

位於皇姑區的物業開發項目地盤面積約為67,000平方米，該項目會以混合式發展，當中包括商業／零售、住宅及寫字樓／酒店。拆遷及地盤清理工作由當地政府負責。該土地使用權總代價約為人民幣1,176,800,000元，截至二零一三年六月三十日止，當中約人民幣235,400,000元已經支付。

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。此舉令本集團可以投放更多財務及管理資源於手頭上的其他物業發展項目。該項交易所得款項為本集團提供即時財政資源展開現正進行中的大東區項目，締造業績從而令本集團發展為中國知名的地產發展商。該項交易亦大大改善了本集團的資本負債比率，並因此提高日後為新項目融資的能力。截至二零一三年六月三十日止，本集團並無任何銀行貸款。

河北省滄州市

位於黃驊新城的物業開發項目地盤面積為32,336平方米，本集團計劃建造一個總建築面積約90,000平方米，當中包括零售、娛樂、餐飲及休閒設施的購物商場。挖掘及基坑支護工程預期會於二零一三年下半年展開，並預計會於二零一四年上半年作預售。總代價約為人民幣15,300,000元的土地使用權已經全部繳付，而國有土地使用證已於二零一三年四月取得。

流動資金及財務資源

於二零一三年六月三十日，本集團的流動比率為5.0，且沒有任何銀行貸款。於二零一二年十二月三十一日，本集團的流動比率為2.3，而資本負債比率為8.1%。資本負債比率乃以本集團債務淨額除以總權益加上債務淨額計算。於二零一二年十二月三十一日，債務淨額包括彩順集團的1,963,000港元之現金及銀行結餘及581,070,000之銀行貸款。本集團之營運及投資的財務支援繼續由內部資源及將由銀行貸款提供。

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(本公司之一間前附屬公司)全部已發行股本的交易已於二零一三年一月十六日完成。

承受兌換率波動或任何相關對沖風險

截至二零一三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

於二零一三年六月三十日，本集團並無任何資產抵押及或然負債。

前景

本集團的核心物業開發項目位於遼寧省瀋陽的黃金地段，而遼寧省則是中國東北三省(分別為遼寧省、吉林省和黑龍江省)的核心。瀋陽是遼寧省的省會，亦是一個歷史文化名城和通往中國東北地區的理想樞紐。瀋陽擁有超過八百萬城市人口，鑒於中國中央人民政府大力鼓勵發展中國東北，並以其位處遼寧省核心的地理優勢，瀋陽在本土經濟及基礎建設上正以高速成長和發展。

本集團大東區及皇姑區的物業開發項目正位於遼寧省省會的核心。大東區物業開發項目位於中街步行商業區。中街步行商業區是瀋陽最繁忙的購物區，亦是歷史悠久和最傳統的購物中心。皇姑區物業開發項目正位於一個黃金商業地段並正位於皇姑區商業街的中心。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。步行購物街作為瀋陽其中一個主要的生活購物區，是項新發展項目將透過提供道路、街道及小徑連接當地現有發展以提升步行購物街的吸引力。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以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。

本集團日後將繼續專注於其核心物業開發項目(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。本集團已為河北省滄州市及遼寧省瀋陽市面積合共約為154,000平方米之地塊繳納訂金及土地款。本集團亦會繼續於中國尋找具發展潛質的黃金地段。

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

於二零一三年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章《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根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊(「董事及主要行政人員權益之登記冊」)所記載，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

(i) 股份之好倉

董事姓名	身份	普通股 股份數目	普通股 股份總數目	約佔持股量 百分比
吳鴻生 (「吳先生」)	實益擁有人 配偶之權益 受控制法團之權益	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%
羅裕群 (「羅先生」) (附註(b))	實益擁有人		1,472,000	0.01%

(ii) 相關股份之好倉

董事姓名	身份	相關普通股 股份數目	約佔持股量 百分比
羅先生 (附註(c))	實益擁有人	11,632,000	0.10%

附註：

- (a) 由吳先生透過受控制法團持有之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南華集團有限公司* (「南華集團」) (吳先生持有約73.72%權益) 及南華中國(吳先生持有約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。
- (b) 羅先生持有之1,472,000股本公司股份為根據南華中國之僱員股份獎勵計劃(「南華中國股份獎勵計劃」) 獲授予之獎勵股份。羅先生於二零一一年四月十三日及二零一一年七月十九日分別獲授予736,000股及736,000股本公司股份，該等獎勵股份已分別於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日歸屬。
- (c) 羅先生持有之11,632,000股本公司相關股份為根據南華中國股份獎勵計劃獲授予之獎勵股份。羅先生分別於二零一二年三月三十日及二零一三年三月二十八日獲授予3,000,000股及8,632,000股本公司股份，歸屬日期由二零一四年十二月三十一日至二零一五年十二月三十一日不等。

* 僅供識別

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，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於董事及主要行政人員權益之登記冊所記載，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

於二零一三年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊(「主要股東權益之登記冊」)所記載，以下人士／公司(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：

股份之好倉

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 及受控制法團之權益	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967,923,774股本公司股份)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法團持有之363,393,739股及6,163,743,154股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，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」一節內)於本公司之股份及相關股份中擁有主要股東權益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，給予他們獎勵使彼繼續留任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，一筆不多於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，直至二零一三年十二月三十一日為止；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。

購股權計劃

於本公司二零一二年五月八日舉行之股東週年大會上，股東批准採納一項新購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」）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（「二零零二年購股權計劃」）。根據二零零二年購股權計劃授出而未行使之購股權已於二零一二年全部失效。二零一二年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、執行董事及控股股東吳先生亦是南華集團及南華中國之主席及執行董事。吳先生個人及透過受控制法團於本公司、南華集團及南華中國擁有控股股份權益，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。本公司之執行董事吳旭洋先生（其於本公司擁有若干股份權益）亦於南華中國擁有若干股份權益。本公司之執行董事吳旭峰先生（其於本公司擁有若干股份權益）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股份權益，而本公司之非執行董事吳旭茉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股份權益。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或投資業務，吳先生、Gorges先生、張女士、吳旭洋先生、吳旭峰先生及吳旭茉女士各人均被認為於與本集團該競爭之業務中擁有權益。

董事認為本公司可按公平原則經營其業務，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，於二零一三年六月三十日，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

於截至二零一三年六月三十日止六個月期間，股份獎勵計劃受託人按該計劃之規則及委託書之條款，以總代價約7,000港元購買合共56,000股本公司股份。除此之外，於期內本公司並無贖回其於聯交所上市之股份，而本公司及其任何附屬公司概無購買或出售該等股份。

企業管治

除本公司之主席及執行董事吳先生、吳旭茱女士、盧永仁博士•太平紳士(「盧博士」)及龐愛蘭女士•太平紳士(「龐女士」)由於須處理其他商務，故未能按照企業管治守則之守則條文第A.6.7及第E.1.2條之規定出席於二零一三年五月七日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)外，本公司於截至二零一三年六月三十日止六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。吳旭茱女士及盧博士(為本公司之非執行董事)以及龐女士(為本公司之獨立非執行董事)均不是本公司之審核委員會及薪酬及提名委員會之主席。

茲提述本公司日期為二零一三年五月七日有關鄭毓和先生(「鄭先生」)於股東週年大會結束後隨即退任獨立非執行董事一職，並不再擔任本公司之審核委員會(「審核委員會」)之主席及薪酬及提名委員會成員之公告。隨著鄭先生之退任，獨立非執行董事佔董事會成員人數不足三分之一，未能符合創業板上市規則第5.05A條之規定。此外，審核委員會亦未能符合創業板上市規則第5.28條要求審核委員會必須由一名獨立非執行董事擔任主席之規定。於二零一三年五月二十一日，陳美寶女士(「陳女士」)獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬及提名委員會成員以填補因鄭先生退任而產生之職位空缺。自委任陳女士起，本公司已符合創業板上市規則第5.05A條及第5.28條之規定。

茲亦提述本公司日期為二零一三年四月十五日有關馮南山先生(「馮先生」)辭任公司秘書一職之公告。緊隨馮先生之辭任，本公司未能符合創業板上市規則第5.14條要求須擁有公司秘書一職。本公司正物色適合人選以填補因馮先生辭任而產生之公司秘書職位之空缺，及待落實有關委任後，本公司將再作公告。

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，所有董事以書面確認於截至二零一三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，並根據創業板上市規則以書面釐訂其職權範圍。審核委員會現由兩名獨立非執行董事(即陳女士(委員會主席)及龐女士)及一名非執行董事(即盧博士)組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零一三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
主席及執行董事
吳鴻生

香港，二零一三年八月六日

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、*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：龐愛蘭女士•太平紳士、梁家棟博士、劉勵超先生及陳美寶女士。