

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)

截至二零一三年九月三十日止九個月之

第三季度業績公告

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」）宣布本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一三年九月三十日止三個月及九個月之未經審核之綜合業績連同相關之比較數字如下：

簡明綜合收益表

	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	-	1,293	-	48,581
其他經營收入		94	1,828	274	2,071
出售附屬公司收益	7	-	-	399,968	-
出售可供出售金融資產損失 按公平值經損益入賬之金融 資產公平值收益		(5,780)	-	(34,408)	-
投資物業公平值增加		319	-	444	-
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		-	-	-	42,886
銷售及分銷成本		(461)	-	(3,332)	-
行政及其他經營費用		-	(938)	(5)	(2,041)
		(8,762)	(11,739)	(29,900)	(26,101)
經營(虧損)/溢利		(14,590)	(9,556)	333,041	65,396
融資成本		(90)	(11,254)	(1,771)	(34,636)
除稅前(虧損)/溢利		(14,680)	(20,810)	331,270	30,760
所得稅開支	4	-	-	-	(10,721)
本期(虧損)/溢利		(14,680)	(20,810)	331,270	20,039

簡明綜合收益表(續)

附註	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
應佔：				
本公司股權持有人	(14,680)	(17,520)	331,607	13,558
非控股權益	-	(3,290)	(337)	6,481
	(14,680)	(20,810)	331,270	20,039
本期本公司股權持有人應佔 每股(虧損)/溢利 基本及攤薄	6 (0.1) 港仙	(0.2) 港仙	3.0 港仙	0.1 港仙

簡明綜合全面收益表

	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	(14,680)	(20,810)	331,270	20,039
本期其他全面(虧損)/收益				
其後可重新分類至損益之項目:				
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	(1,080)	-	(9,012)	-
可供出售金融資產公平值收益	90,155	-	37,180	-
換算海外附屬公司財務報表匯 兌差額	3,753	32,178	35,736	5,235
本期全面收益/(虧損)總額	78,148	11,368	256,019	25,274
應佔全面收益/(虧損)總額:				
本公司股權持有人	78,148	6,906	256,354	14,939
非控股權益	-	4,462	(335)	10,335
	78,148	11,368	256,019	25,274

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年九月三十日止九個月

	本公司股權持有人應佔權益										非控股	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	千港元	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	-	-	-	-	-	-	554	-	-	554	-	554
與擁有人交易	-	-	-	-	-	-	554	-	-	554	-	554
全面收益												
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	13,558	13,558	6,481	20,039
其他全面收益												
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	1,381	-	1,381	3,854	5,235
本期全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	1,381	13,558	14,939	10,335	25,274
於二零一二年九月 三十日(未經審核)	111,785	771,842	-	6,044	291,562	-	1,304	189,486	566,942	1,938,965	373,782	2,312,747
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 為股份獎勵計劃購買股 份	-	-	(4,646)	-	-	-	-	-	-	-	(366,949)	(366,949)
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	-	-	-	-	-	-	471	-	-	471	-	471
與擁有人交易	-	-	(4,556)	-	-	-	374	-	7	(4,175)	(366,949)	(371,124)
全面收益/(虧損)												
本期溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	331,607	331,607	(337)	331,270
其他全面收益/(虧損)												
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	-	-	-	-	-	(9,012)	-	-	-	(9,012)	-	(9,012)
可供出售金融資產之公 平值變動	-	-	-	-	-	37,180	-	-	-	37,180	-	37,180
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	35,734	-	35,734	2	35,736
本期全面收益/(虧損) 總額	-	-	-	-	-	28,168	-	(103,421)	331,607	256,354	(335)	256,019
於二零一三年九月 三十日(未經審核)	111,785	771,842	(5,402)	6,044	291,562	28,168	580	87,354	887,746	2,179,679	-	2,179,679

附註：

1. 編製基準

截至二零一三年九月三十日止三個月及九個月之未經審核之簡明綜合財務報表已由本公司審核委員會審閱。

本未經審核之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。

本未經審核之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。

2. 收入

截至二零一三年九月三十日止三個月及九個月並無錄得收入。截至二零一二年九月三十日止三個月及九個月之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。

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，即中華人民共和國（「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。

4. 所得稅開支

由於截至二零一三年九月三十日及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。

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，於截至二零一三年九月三十日及二零一二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。

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	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)
遞延所得稅開支 - 於中國投資物業之公平值收益	-	-	-	10,721

5. 股息

董事會決議不宣派任何截至二零一三年九月三十日止九個月之股息（截至二零一二年九月三十日止九個月：無）。

6. 每股(虧損)/溢利

本公司股權持有人應佔每股基本(虧損)/溢利乃根據以下資料計算：

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	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)
(虧損)/溢利				
用以計算每股基本(虧損)/溢利的未經審核本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利	(14,680)	(17,520)	331,607	13,558

6. 每股(虧損)/溢利 (續)

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
股份數目				
本期內已發行普通股加權平均數	11,178,498,344	11,178,498,344	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	(10,453,913)	-	(8,270,769)	-
用以計算每股基本(虧損)/溢利的普通股加權平均數	<u>11,168,044,431</u>	<u>11,178,498,344</u>	<u>11,170,227,575</u>	<u>11,178,498,344</u>

於二零一三年九月三十日及二零一二年九月三十日並無任何尚未行使之購股權以及截至二零一三年九月三十日及二零一二年九月三十日止三個月及九個月並無授予任何購股權。所有以前年度所授予之購股權已於截至二零一二年九月三十日止九個月期間失效。因截至二零一三年九月三十日止三個月及九個月並無任何具潛在有攤薄影響之已發行普通股股份，故截至二零一三年九月三十日止三個月及九個月之每股攤薄(虧損)/溢利相等於每股基本(虧損)/溢利。因截至二零一二年九月三十日止三個月並無任何具潛在有攤薄影響之已發行普通股股份，故截至二零一二年九月三十日止三個月之每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。由於截至二零一二年九月三十日止九個月期間，本公司購股權之行使價比本公司股票之平均市值為高，故本公司購股權於上述期間並無任何攤薄影響。

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。

誠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

截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團錄得之本公司股權持有人應佔溢利為331,600,000港元（截至二零一二年九月三十日止九個月：13,600,000港元），其主要來自本公司在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

截至二零一二年九月三十日止九個月之收入主要為承包管理費收入。誠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了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期間應徵收之承包管理費。因此，截至二零一三年九月三十日止九個月並無錄得收入。

於回顧期間，行政及其他經營費用為29,900,000港元（二零一二年九月三十日止九個月：26,100,000港元）。行政及其他經營費用的增加主要為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。

截至二零一二年九月三十日止九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44,923平方米，由一條步行街分成兩個地塊，分別為佔地30,450平方米之北部地塊及佔地14,473平方米之南部地塊。該項目分為三期發展，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。該項目為一個混合式發展，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，或以分開的地塊量度，包括建築面積約406,000平方米的北部地塊和建築面積約178,000平方米的南部地塊。該約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。截至二零一三年九月三十日止，為數110,000,000美元（相等於人民幣712,600,000元）之註冊資本已經全部繳付。南部地塊隨著拆遷及地盤清理工作之完成已經交收，預計將於二零一三年十一月取得國有土地使用證。南部地塊之建設用地規劃許可證已經取得，而挖掘及基坑支護工程已於二零一三年第三季展開。

位於皇姑區的物業開發項目地盤面積約為67,000平方米，該項目為一個包括商業/零售、住宅及寫字樓/酒店之混合式發展。該土地使用權總代價為人民幣1,176,800,000元，截至二零一三年九月三十日止已經繳付當中人民幣235,400,000元。拆遷及地盤清理工作由當地政府負責，大概於二零一四年展開。

誠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。於二零一三年九月三十日，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42,000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第四季展開並預計會於二零一四年上半年作預售。該土地使用權總代價為人民幣15,300,000元，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。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

誠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。

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，瀋陽在本地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。本集團擬於瀋陽的第三商業中心 - 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，亦會在出現理想機遇的時候發展中小型項目。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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一三年九月三十日止九個月期間，本公司之僱員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 4,646,000 港元購買合共 26,168,000 股本公司股份。除此之外，於期內本公司並無贖回其於香港聯合交易所有限公司上市之股份，而本公司及其任何附屬公司概無購買或出售該等股份。

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，二零一三年十一月五日

於本公告日期，本公司之董事為(1)執行董事：吳鴻生先生、高伯道先生、吳旭洋先生、Richard Howard Gorges 先生、張賽娥女士、吳旭峰先生及羅裕群先生；(2)非執行董事：吳旭棠女士及盧永仁博士·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。

本公告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；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