

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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

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」）截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合業績連同上一財政年度之比較數字如下：

綜合收益表

| | 附註 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|---------------------------------|----|----------------|--------------|
| 收入 | 2 | - | 48,693 |
| 其他經營收入 | | 288 | 1,820 |
| 出售附屬公司收益 | 10 | 394,941 | - |
| 出售可供出售金融資產損失 | | (51,166) | - |
| 按公平值經損益入賬之金融資產公平值收益 | | 305 | - |
| 投資物業公平值增加 | | - | 43,135 |
| 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 | | (19,986) | - |
| 銷售及分銷成本 | | (5) | (1,629) |
| 行政及其他經營費用 | | (41,105) | (29,794) |
| 經營溢利 | 4 | 283,272 | 62,225 |
| 融資成本 | | (1,865) | (45,969) |
| 除稅前溢利 | | 281,407 | 16,256 |
| 所得稅開支 | 5 | - | (10,784) |
| 本年度溢利 | | 281,407 | 5,472 |
| 應佔： | | | |
| 本公司股權持有人 | | 281,744 | 2,020 |
| 非控股權益 | | (337) | 3,452 |
| | | 281,407 | 5,472 |
| 本年度本公司股權持有人應佔 每股溢利 | 7 | 2.52 港仙 | 0.02 港仙 |
| 基本及攤薄 | | | |

綜合全面收益表

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|-------------------------------|----------------|--------------|
| 本年度溢利 | 281,407 | 5,472 |
| 其他全面收益，隨後可重新分類至損益 | | |
| 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 | (8,739) | - |
| 可供出售金融資產公平值收益 | 13,184 | - |
| 換算海外附屬公司財務報表匯兌差額 | 48,958 | 3,000 |
| 本年度全面收益總額 | 195,655 | 8,472 |
| 應佔全面收益總額： | | |
| 本公司股權持有人 | 195,990 | 4,794 |
| 非控股權益 | (335) | 3,678 |
| | 195,655 | 8,472 |

綜合財務狀況表

| | 於十二月三十一日 | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 資產及負債 | | |
| 非流動資產 | | |
| 物業、機器和設備 | 3,271 | 1,746 |
| 商譽 | 355,326 | 355,326 |
| 可供出售金融資產 | 1,036,694 | - |
| | <u>1,395,291</u> | <u>357,072</u> |
| 流動資產 | | |
| 發展中物業 | 765,751 | 146,931 |
| 按公平值經損益入賬之金融資產 | 2,988 | 1,405 |
| 已付訂金、預付款項及其他應收賬款 | 707,964 | 658,362 |
| 可收回稅款 | 361 | 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 | 16,355 | 377,419 |
| | <u>1,493,419</u> | <u>1,213,065</u> |
| 分類為持作出售之資產 | - | 3,070,252 |
| | <u>1,493,419</u> | <u>4,283,317</u> |
| 流動負債 | | |
| 應付貿易賬款 | 8 19,595 | 2,076 |
| 其他應付賬款、計提費用及預收款項 | 9 114,689 | 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 | 97,866 | - |
| 關聯公司貸款 | 78,000 | 78,000 |
| 股東貸款 | - | 150,000 |
| | <u>310,150</u> | <u>755,843</u> |
| 分類為持作出售之負債 | - | 1,137,752 |
| | <u>310,150</u> | <u>1,893,595</u> |
| 流動資產淨額 | <u>1,183,269</u> | <u>2,389,722</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>2,578,560</u> | <u>2,746,794</u> |
| 非流動負債 | | |
| 股東貸款 | 450,260 | 452,010 |
| | <u>450,260</u> | <u>452,010</u> |
| 資產淨額 | <u>2,128,300</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 | 2,016,515 | 1,815,715 |
| | <u>2,128,300</u> | <u>1,927,500</u> |
| 非控股權益 | - | 367,284 |
| 總權益 | <u>2,128,300</u> | <u>2,294,784</u> |

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

| | 本公司股權持有人應佔權益 | | | | | | | | | | 非控股 | 總權益 |
|-------------------------|--------------|---------|---------|-------|---------|--------------|---------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|
| | 股本 | 股份溢價 | 庫存股 | 股本儲備 | 資本注款儲備 | 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 | 權益 | 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 | 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 | | | | | | | | | | | | |
| 確認股份結算酬金 | - | - | - | - | - | - | 184 | - | - | 184 | - | 184 |
| 為股份獎勵計劃 | | | | | | | | | | | | |
| 購買股份 | - | - | (846) | - | - | - | - | - | - | (846) | - | (846) |
| 購股權失效 | - | - | - | - | - | - | (668) | - | 668 | - | - | - |
| 股份獎勵之放棄 | - | - | - | - | - | - | (60) | - | 60 | - | - | - |
| 附屬公司非控股股東之 | | | | | | | | | | | | |
| 資本投入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 159 | 159 |
| 附屬公司注銷 | - | - | - | - | - | - | - | (104) | - | (104) | - | (104) |
| 與擁有人交易 | - | - | (846) | - | - | - | (544) | (104) | 728 | (766) | 159 | (607) |
| 全面收益 | | | | | | | | | | | | |
| 本年度溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,020 | 2,020 | 3,452 | 5,472 |
| 其他全面收益 | | | | | | | | | | | | |
| 匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | - | 2,774 | - | 2,774 | 226 | 3,000 |
| 本年度全面收益總額 | - | - | - | - | - | - | - | 2,774 | 2,020 | 4,794 | 3,678 | 8,472 |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 111,785 | 771,842 | (846) | 6,044 | 291,562 | - | 206 | 190,775 | 556,132 | 1,927,500 | 367,284 | 2,294,784 |
| 於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日 | 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 | - | - | (4,646) | - | - | - | - | - | - | (4,646) | - | (4,646) |
| 股份獎勵計劃獎授股份 | | | | | | | | | | | | |
| 歸屬 | - | - | 5,358 | - | - | - | (6,096) | - | 738 | - | - | - |
| 確認股份結算酬金 | - | - | - | - | - | - | 9,456 | - | - | 9,456 | - | 9,456 |
| 與擁有人交易 | - | - | 712 | - | - | - | 3,360 | - | 738 | 4,810 | (366,949) | (362,139) |
| 全面收益 | | | | | | | | | | | | |
| 本年度溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | 281,744 | 281,744 | (337) | 281,407 |
| 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 | - | - | - | - | - | (8,739) | - | - | - | (8,739) | - | (8,739) |
| 可供出售金融資產之公 | | | | | | | | | | | | |
| 平值變動 | - | - | - | - | - | 13,184 | - | - | - | 13,184 | - | 13,184 |
| 匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | - | 48,956 | - | 48,956 | 2 | 48,958 |
| 本年度全面收益總額 | - | - | - | - | - | 4,445 | - | (90,199) | 281,744 | 195,990 | (335) | 195,655 |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 111,785 | 771,842 | (134) | 6,044 | 291,562 | 4,445 | 3,566 | 100,576 | 838,614 | 2,128,300 | - | 2,128,300 |

附註：

1. 編製基準

本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（「香港會計師公會」）頒佈之相關香港財務報告準則而編製。

除本集團採納於附註1.1所披露的新訂及經修訂之香港財務報告準則外，本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。

1.1 會計政策之變更

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採納以下香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂本及詮釋（「新訂香港財務報告準則」），該等新訂香港財務報告準則與本集團財務報表相關並於二零一三年一月一日開始之年度期間生效：

| | |
|------------------------|--------------------|
| 香港財務報告準則（修訂本） | 二零零九年至二零一一年週期之年度改進 |
| 香港財務報告準則（修訂本） | 二零一零年至二零一二年週期之年度改進 |
| 香港財務報告準則（修訂本） | 二零一一年至二零一三年週期之年度改進 |
| 香港會計準則第1號之修訂本 （經修訂） | 呈列其他全面收益之項目 |
| 香港財務報告準則第7號之 修訂本 | 抵銷金融資產及金融負債 |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 |
| 香港財務報告準則第13號 | 公平值之計量 |
| 香港會計準則第27號 （二零一一年） | 獨立財務報表 |
| 香港會計準則第19號 （二零一一年） | 僱員福利 |

除下述解釋外，採納該等新訂／經修訂準則及詮釋對本集團財務報表並無造成重大影響。

香港會計準則第1號之修訂本（經修訂）— 呈列其他全面收益之項目

香港會計準則第1號之修訂本（經修訂）要求本集團把在其他全面收益中呈列的項目分類為將來可及不可重新分類至損益之項目。其他全面收益的稅項項目按相同基礎分配及披露。

本集團已就截至二零一三年十二月三十一日止財政年度追溯採納有關修訂。在其他全面收益中將來可及不可重新分類至損益之項目已於綜合全面收益表分別呈列。由於該修訂本只影響呈列，故對本集團的財務狀況或表現並無影響。

香港財務報告準則第13號 — 公平值之計量

香港財務報告準則第13號就於其他準則要求或允許時如何計量公平值提供單一指引來源。該準則適用於以公平值計量的金融及非金融項目並引進公平值計量層次。該計量層次中三個層次的定義整體與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號將公平值界定為在計量日的有序交易中，市場參與者之間出售一項資產所能收到或轉移一項負債將會支付的價格（即退出價格）。該準則取消對於在活躍市場上有報價的金融資產和金融負債應分別採用買入價和賣出價的規定。取而代之的是，應採用買賣價差範圍內最能代表有關情況下的公平值的價格。其亦載有詳細披露要求讓財務報表使用者評估公平值計量時所使用的方法及參數，以及公平值計量對財務報表的影響。香港財務報告準則第13號按未來適用法應用採納。

香港財務報告準則第13號對本集團的資產及負債的公平值計量並無重大影響，故對本集團的財務狀況或表現並無影響。

(b) 提早採納已頒佈的新訂／經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第36號之修訂本 — 可收回金額之披露

香港會計準則第36號之修訂本對該期內有減值或減值回撥的資產或現金產生單位（「現金產生單位」）的可收回金額披露要求作出限制，以及當已減值資產或現金產生單位可收回金額是根據公平值減銷售成本而釐定時的擴大披露。該修訂適用於自二零一四年一月一日起之年度，本集團已於本期間提早採納香港會計準則第36號之修訂。採納該新訂／經修訂準則及詮釋對本集團財務報表並無造成重大影響。

2. 收入

截至二零一三年十二月三十一日止年度並無錄得收入。截至二零一二年十二月三十一日止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（「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10）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，本集團將此後停止賺取該收入。

如附註10所披露在出售彩順集團後，本集團會繼續專注於其核心物業開發項目。由於本集團的物業開發項目還在發展階段，本集團將在項目完成及銷售後會恢復錄得收入。

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。

4. 經營溢利

本集團除稅前溢利已扣除以下折舊：

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 折舊 | 1,018 | 2,663 |
| 減：發展中物業已資本化折舊 | <u>(372)</u> | <u>-</u> |
| 反映於收益的折舊 | <u>646</u> | <u>2,663</u> |

5. 稅項開支

由於截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度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，於截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度均按法定稅率 25% 之基準計算。

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|-------------------------|--------------|---------------|
| 遞延所得稅開支 - 於中國投資物業之公平值收益 | <u>-</u> | <u>10,784</u> |

6. 股息

本年度並無派發中期股息（二零一二年：無）。董事會不建議派發末期股息（二零一二年：無）。

7. 每股溢利

本公司股權持有人應佔每股基本溢利乃根據以下資料計算：

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 溢利 | | |
| 用以計算每股基本溢利的本公司股權 持有人應佔溢利 | <u>281,744</u> | <u>2,020</u> |
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 股份數目 | | |
| 本年度已發行普通股加權平均數 | 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 | <u>(6,425,632)</u> | <u>(77,989)</u> |
| 用以計算每股基本溢利的普通股加權平均數 | <u>11,172,072,712</u> | <u>11,178,420,355</u> |

於截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度並無何任重大具攤薄性質的潛在普通股。

本公司二零一三年十二月三十一日止年度授予 363,312,000 購股權以及於二零一二年十二月三十一日止年度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十二月三十一日止年度期間失效以及於二零一二年十二月三十一日並無任何尚未行使之購股權。於二零一三年十二月三十一日止及二零一二年十二月三十一日止年度，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兩年並無任何攤薄影響。

8. 應付貿易賬款

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|------------|---------------|--------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 30 日以内 | 17,653 | 205 |
| 31 至 60 日 | - | - |
| 61 至 90 日 | - | - |
| 91 至 180 日 | - | - |
| 超過 180 日 | <u>1,942</u> | <u>1,871</u> |
| | <u>19,595</u> | <u>2,076</u> |

9. 其他應付賬款、計提費用及預收款項

於二零一三年十二月三十一日，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 73,860,000 港元（二零一二年：51,798,000 港元）和 10,899,000 港元（二零一二年：6,999,000 港元）。

股東貸款為無抵押。除其中總計 7,000,000 港元（二零一二年：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（二零一二年：按照香港上海匯豐銀行有限公司及創興銀行有限公司不時收取之最優惠利率 5.00% 至 7.25% 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。

10. 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。

以下為彩順集團於出售日之資產淨額：

| | 於二零一三年 一月十六日 千港元 |
|------------------|------------------------|
| 物業、機器和設備 | 2,399 |
| 投資物業 | 3,019,473 |
| 應收附屬公司非控股股東款項 | 34,819 |
| 預付款項及其他應收賬款 | 11,705 |
| 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 | (139,155) |
| | <u>1,428,723</u> |
| 出售附屬公司收益 | 394,941 |
| | <u>1,823,664</u> |
| 總代價 | <u>1,823,664</u> |
| 以下列方式支付： | |
| 現金 | 580,000 |
| 可換股優先股 | 1,243,664 |
| | <u>1,823,664</u> |
| | 附註 <u>1,823,664</u> |
| 出售事項之現金流入淨額： | |
| 現金代價 | 580,000 |
| 所出售之現金及銀行結餘 | (1,873) |
| | <u>578,127</u> |

附註：

代價以下列方式支付：

- (i) 現金代價 580,000,000 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，包括公平值約 1,350,993,000 港元的可供出售金融資產及 107,329,000 港元的與贖回權相關的金融負債。

管理層討論及分析

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得之本公司股權持有人應佔溢利為 281,700,000 港元（二零一二年：2,000,000 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

截至二零一二年十二月三十一日止年度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，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向南華中國徵收之承包管理費獲本公司不可撤回地豁免。故此，截至二零一三年十二月三十一日止年度並無錄得收入。由於本集團的物業開發項目還在發展階段，本集團將在項目完成及銷售後會恢復錄得收入。

於回顧年間，行政及其他經營費用為 41,100,000 港元（二零一二年：29,800,000 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為人民幣時造成的匯兌虧損所致。

截至二零一二年十二月三十一日止年度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。上述出售事項後，本集團並無銀行貸款。故此，相比往年，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 14,473 平方米之南部地塊。該項目合共分為三期發展，第一期發展位於建築面積約 177,000 平方米的南部地塊，當中包括兩座住宅、一座蘇豪及商業/零售發展。第二及第三期發展則位於建築面積約 399,000 平方米的北部地塊，當中包括兩座蘇豪、兩座服務式公寓/酒店和辦公大樓及商業/零售發展。

截至二零一三年十二月三十一日止，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。南部地塊之國有土地使用證及建設用地規劃許可證已分別於二零一三年十二月及二零一三年九月發出，南部地塊的拆遷及安置工作已經完成並已經交收，而挖掘及地基工程已於二零一三年第三季展開並安排於二零一四年第二季展開地下室工程施工。

地盤面積約為 67,000 平方米的皇姑區物業開發項目為一個包括商業/零售、住宅及寫字樓/酒店之綜合發展項目。該土地使用權總代價為人民幣 1,176,800,000 元，截至二零一三年十二月三十一日止已經繳付當中人民幣 235,400,000 元。拆遷及安置工作由當地政府負責，大概於二零一五年展開。

河北省滄州市

地盤面積約為 32,336 平方米的黃驊新城物業開發項目為一個總建築面積約 45,000 平方米的商業/零售發展項目，提供購物商場、娛樂、餐飲及休閒設施。總包工程已經展開並預計會於二零一四年下半年作預售。該土地使用權總代價為人民幣 15,300,000 元，已經全部繳付，而國有土地使用證及建設用地規劃許可證已分別於二零一三年四月及二零一三年十一月取得。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

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。

誠如本公司與南華中國於二零一四年二月十八日刊發之聯合公告所載，根據二零一四年二月十七日簽訂的買賣協議書，南華中國之間接全資附屬公司 Perennial Success Limited（「買方」）與本公司之直接全資附屬公司 Crystal Hub Limited（「賣方」）訂立買賣協議書，據此，買方已有條件地同意收購及賣方已有條件地同意出售銷售股份（即 Elite Empire Investments Limited（「Elite Empire」）已發行股本之 40%），代價為 600,000,000 港元。根據買賣協議書，南華中國及本公司將簽立由南華中國、本公司及 Elite Empire 執行的承諾契據（「承諾契據」），據此，南華中國以 Elite Empire 及其附屬公司任何成員公司之潛在貸款人為受益人擬將授出之各項擔保，惟須受買賣協議書及承諾契據之條款及條件所制約。本公司則相應承諾受限於有限責任作出反擔保；並且賣方及買方將訂立期權協議向對方授予有關銷售股份的期權。

上述交易的完成須待本公司獨立股東於股東特別大會中批准。

前景

瀋陽是中國東北三省（分別為遼寧省、吉林省和黑龍江省）的核心及遼寧省的省會。瀋陽是一個歷史文化名城，擁有超過八百萬城市人口，是通往中國東北地區的樞紐。鑒於中國中央人民政府大力鼓勵發展中國東北，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瀋陽市的核心。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市最繁忙的購物區，從清朝開始便是市內歷史最悠久和最傳統的購物中心。皇姑區物業開發項目位於長江步行購物街，是瀋陽三個主要購物區的其中一個，亦是皇姑的商業樞紐中心。

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。於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何銀行貸款。

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，本集團亦會在出現理想機遇的時候物色黃金地段發展中小型項目。於本公告日，本集團已為河北省滄州市及遼寧省瀋陽市面積合共約為187,000平方米之地塊繳納訂金及土地款作為物業開發之用。

末期股息

董事會不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一二年：無）。

企業管治守則

除吳鴻生先生（本公司之主席及執行董事）由於須要處理其他商務，故未能按照企業管治守則之守則條文第 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外，本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，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，於年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。

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制訂其職權範圍。審核委員會現由三名獨立非執行董事（即陳美寶女士（委員會主席）、龐愛蘭女士·太平紳士及劉勵超先生及一名非執行董事（即盧永仁博士·太平紳士）組成。

本集團截至二零一三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。

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，二零一四年三月十八日

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：吳旭茉女士及盧永仁博士·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；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。

本公告將由刊發日期起七日內保留於創業板之網站 www.hkgem.com 「最新公司公告」一頁及保留於本公司之網站 www.scland.co 內。

* 僅供識別