

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分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)

截至二零一四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」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年三月三十一日止三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	截至三月三十一日止三個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收入	2	-	-
其他經營收入		250	115
出售附屬公司收益		-	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(損失)/收益		(277)	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		(13,143)	(3,185)
銷售及分銷成本		-	(5)
行政及其他經營費用		(4,246)	(10,859)
經營(虧損)/溢利		(17,416)	365,780
融資成本		(81)	(1,598)
除稅前(虧損)/溢利		(17,497)	364,182
所得稅開支	4	-	-
本期(虧損)/溢利		(17,497)	364,182
應佔：			
本公司股權持有人		(17,497)	364,519
非控股權益		-	(337)
		(17,497)	364,182
本期本公司股權持有人應佔 每股(虧損)/溢利 基本及攤薄	6	(0.16)港仙	3.26 港仙

簡明綜合全面收益表

	截至三月三十一日止三個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期(虧損)/溢利	(17,497)	364,182
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	-	(4,320)
可供出售金融資產公平值損失	(43,290)	(11,107)
換算海外附屬公司財務報表匯兌差額	(31,507)	17,182
本期全面收益總額	(92,294)	226,782
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	(92,294)	227,117
非控股權益	-	(335)
	(92,294)	226,782

簡明綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止三個月

	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	資本注款	可供出售	僱員補償	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	金融資產 重估儲備 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	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-	(5)	-	(5)
確認股份結算酬金	-	-	-	-	-	-	132	-	-	132	-	132
與擁有人交易	-	-	(5)	-	-	-	132	-	-	127	(366,949)	(366,822)
全面收益												
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	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
於二零一三年十二月 三十一日及二零一四年 一月一日(經審核)	111,785	771,842	(134)	6,044	291,562	4,445	3,566	100,576	838,614	2,128,300	-	2,128,300
與擁有人交易												
為股份獎勵計劃 購買股份	-	-	(129)	-	-	-	-	-	-	(129)	-	(129)
股份獎勵之放棄	-	-	-	-	-	-	(162)	-	162	-	-	-
確認股份結算酬金	-	-	-	-	-	-	3,022	-	-	3,022	-	3,022
與擁有人交易	-	-	(129)	-	-	-	2,860	-	162	2,893	-	2,893
全面收益												
本期虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,497)	(17,497)	-	(17,497)
其他全面收益												
可供出售金融資產之 公平值變動	-	-	-	-	-	(43,290)	-	-	-	(43,290)	-	(43,290)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(31,507)	-	(31,507)	-	(31,507)
本期全面收益總額	-	-	-	-	-	(43,290)	-	(31,507)	(17,497)	(92,294)	-	(92,294)
於二零一四年三月 三十一日(未經審核)	111,785	771,842	(263)	6,044	291,562	(38,845)	6,426	69,069	821,279	2,038,899	-	2,038,899

附註：

1. 編製基準

截至二零一四年三月三十一日止三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（「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二零一三年十二月三十一日止年度之全年財務報表內披露，於二零一四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二零一三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二零一三年十二月三十一日止年度之年報並覽。

2. 收入

截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止三個月並無錄得收入。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。

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. 稅項開支

由於截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止三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。

由於截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止三個月內於中國經營之附屬公司並無應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

5. 股息

董事會決議不派發截至二零一四年三月三十一日止三個月之股息（截至二零一三年三月三十一日止三個月：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：

	截至三月三十一日止三個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損)/溢利		
用以計算每股基本(虧損)/溢利的本公司 股權持有人應佔未經審核(虧損)/溢利	(17,497)	364,519
	截至三月三十一日止三個月	
	二零一四年	二零一三年
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目		
本期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	(663,385)	(7,137,778)
用以計算每股基本(虧損)/溢利的普通股 加權平均數	11,177,834,959	11,171,360,566

於截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止三個月並無任何重大具攤薄性質的潛在普通股。

本公司於截至二零一四年三月三十一日止三個月內授予 10,632,000 購股權以及於截至二零一三年三月三十一日止三個月內並無授予任何購股權。於截至二零一三年三月三十一日止三個月並無任何尚未行使之購股權。於截至二零一四年三月三十一日止三個月，本公司購股權之行使價較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。

管理層討論及分析

截至二零一四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虧損為 17,500,000 港元（截至二零一三年三月三十一日止三個月：為溢利 364,500,000 港元）。截至二零一三年三月三十一日止三個月之本公司股權持有人應佔溢利主要為本公司於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及其附屬公司之收益。

財務回顧

截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止三個月並無錄得收入。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確認收入。

於回顧期間，行政及其他經營費用為 4,200,000 港元（截至二零一三年三月三十一日止三個月：10,900,000 港元）。行政及其他經營費用的減少主要為一間中國附屬公司於美元、港元及人民幣間之貨幣換算所產生的匯兌虧損減少所致。於二零一四年三月三十一日，本集團並無銀行貸款。

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。

截至二零一四年三月三十一日止，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、住宅及辦公大樓/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，截至二零一四年三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，將有可能於二零一五年展開。

河北省滄州市

地盤面積為 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，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。

於二零一四年二月，本集團成功投得與我們現有黃驊新城物業開發項目緊鄰的地皮，該地皮面積為 32,921 平方米及可建建築面積約 99,000 平方米。購入該地皮之代價為人民幣 15,540,000 元，截至二零一四年三月三十一日止已經繳付當中人民幣 7,800,000 元。上述新購入之地皮為我們現有黃驊新城物業開發項目的第二期，將進一步提供的商業/零售/辦公大樓/酒店設施。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

誠如本公司與 South China (China) Limited 南華(中國)有限公司* (「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。

誠如本公司與南華中國於二零一四年四月十七日刊發之聯合公告所載，完成發生於緊接本公司及南華中國分別於二零一四年四月十日召開之股東特別大會後之日。

前景

瀋陽是東北三省 (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東北三省，瀋陽在本土經濟及基礎建設上正以高速發展。

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之一，亦是皇姑的商業樞紐中心。

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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一四年三月三十一日止三個月內，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 129,000 港元購買合共 904,000 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，二零一四年五月十三日

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：吳旭茱女士；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；本公司之董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各本公司之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