



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。

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

		截至三月三十一日止三個月	
		二零一四年	二零一三年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(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		<u>(17,497)</u>	<u>364,182</u>
應佔：			
本公司股權持有人		(17,497)	364,519
非控股權益		-	(337)
		<u>(17,497)</u>	<u>364,182</u>
本期本公司股權持有人應佔每股(虧損)/溢利 基本及攤薄	6	<u>(0.16)港仙</u>	<u>3.26港仙</u>

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
	<u>(92,294)</u>	<u>226,782</u>
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)
	<u>(92,294)</u>	<u>226,782</u>

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										非控股權益 千港元	總權益 千港元
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(366,949)	(366,949)
確認股份結算酬金	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-	(5)	-	(5)
	-	-	-	-	-	-	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)	<u>111,785</u>	<u>771,842</u>	<u>(851)</u>	<u>6,044</u>	<u>291,562</u>	<u>(15,427)</u>	<u>338</u>	<u>68,800</u>	<u>920,651</u>	<u>2,154,744</u>	<u>-</u>	<u>2,154,744</u>
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)	<u>111,785</u>	<u>771,842</u>	<u>(263)</u>	<u>6,044</u>	<u>291,562</u>	<u>(38,845)</u>	<u>6,426</u>	<u>69,069</u>	<u>821,279</u>	<u>2,038,899</u>	<u>-</u>	<u>2,038,899</u>

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。

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，瀋陽在本地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。於本報告日，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。

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

於二零一四年三月三十一日，董事及本公司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按證券及期貨條例第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」)之權益及淡倉如下：

(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	持股量 約佔總發行 普通股之 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%
高伯適 (「高先生」)	實益擁有人		31,948,882 (附註(b))	0.29%
吳旭洋	實益擁有人		2,602,667	0.02%
吳旭峰	實益擁有人		493,346,667	4.41%
羅裕群 (「羅先生」)	實益擁有人		1,472,000 (附註(c))	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	持股量 約佔總發行 普通股之 百分比
高先生	實益擁有人	111,784,000 (附註(b))	1.00%
吳旭洋	實益擁有人	83,840,000 (附註(d))	0.75%
張賽娥 (「張女士」)	實益擁有人	55,896,000 (附註(d))	0.50%
吳旭峰	實益擁有人	55,896,000 (附註(d))	0.50%
羅先生	實益擁有人	67,528,000 (附註(e))	0.61%

附註：

- (a) 由吳先生透過受控制法團持有之6,163,743,154股本公司之股份包括由Bannock Investments 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73.72%權益)及South China (China) Limited南華中國有限公司*(「南華中國」)(吳先生持有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 Howord Gorges先生(「Gorges先生」)擁有20%及張女士擁有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) 高先生持有之31,948,882股本公司股份為於二零一三年十月一日根據本公司之僱員股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)獲授予之獎勵股份，該等獎勵股份已於同日歸屬。高先生持有之111,784,000份本公司相關股份乃於二零一三年十月一日本公司根據於二零一二年五月八日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)而授予之購股權。
- (c) 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。
- (d) 吳旭洋先生、張女士和吳旭峰先生分別持有之本公司相關股份乃於二零一三年十月一日根據購股權計劃而授予之購股權。
- (e) 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。羅先生持有之55,896,000份本公司相關股份乃於二零一三年十月一日根據購股權計劃而授予之購股權。

除上文所披露者外，於二零一四年三月三十一日，董事或本公司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

於二零一四年三月三十一日，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/法團(董事或本公司主要行政人員外)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	持股量 約佔總發行 普通股之 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(實益擁有本公司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，於二零一四年三月三十一日，概無任何人士或法團(董事或本公司主要行政人員除外，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)於本公司之股份及相關股份中擁有按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；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，股東批准採納購股權計劃，並終止於二零零二年六月二十四日採納之現有購股權計劃。

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。本公司之執行董事羅先生(其於本公司擁有若干股份權益)亦為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萊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、羅先生及吳旭萊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，於二零一四年三月三十一日，概無董事或任何彼等各自之聯繫人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。

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組成，分別為陳美寶女士(委員會主席)、龐愛蘭女士及劉勵超先生。

審核委員會已審閱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，二零一四年五月十三日

於本報告日期，本公司之董事為(1)執行董事：吳鴻生先生、高伯適先生、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。

* 僅供識別