



**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」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四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相關之比較數字如下：

### 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	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	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		28	65	278	180
出售附屬公司收益		-	-	-	399,968
出售可供出售金融資產損失		-	(8,125)	-	(28,628)
按公平值經損益入賬之金融資產 公平值(損失)/收益		(45)	(124)	(322)	125
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)		1,668	314	(11,475)	(2,871)
銷售及分銷成本		-	-	-	(5)
行政及其他經營費用		(7,489)	(10,279)	(11,735)	(21,138)
經營(虧損)/溢利	4	(5,838)	(18,149)	(23,254)	347,631
融資成本	5	(84)	(83)	(165)	(1,681)
除稅前(虧損)/溢利		(5,922)	(18,232)	(23,419)	345,950
所得稅開支	6	-	-	-	-
本期(虧損)/溢利		<u>(5,922)</u>	<u>(18,232)</u>	<u>(23,419)</u>	<u>345,950</u>
應佔：					
本公司股權持有人		(5,922)	(18,232)	(23,419)	346,287
非控股權益		-	-	-	(337)
		<u>(5,922)</u>	<u>(18,232)</u>	<u>(23,419)</u>	<u>345,950</u>
本期本公司股權持有人應佔每股 (虧損)/溢利	8				
基本及攤薄		<u>(0.1)港仙</u>	<u>(0.2)港仙</u>	<u>(0.2)港仙</u>	<u>3.1港仙</u>

## 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	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	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)
本期(虧損)/溢利	<b>(5,922)</b>	(18,232)	<b>(23,419)</b>	345,950
其他全面(虧損)/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	-	(3,612)	-	(7,932)
可供出售金融資產公平值損失	<b>(8,070)</b>	(41,868)	<b>(51,360)</b>	(52,975)
換算海外附屬公司財務報表匯兌差額	<b>(2,592)</b>	14,801	<b>(34,099)</b>	31,983
本期全面(虧損)/收益總額	<b><u>(16,584)</u></b>	<b><u>(48,911)</u></b>	<b><u>(108,878)</u></b>	<b><u>177,871</u></b>
應佔全面(虧損)/收益總額：				
本公司股權持有人	<b>(16,584)</b>	(48,911)	<b>(108,878)</b>	178,206
非控股權益	-	-	-	(335)
	<b><u>(16,584)</u></b>	<b><u>(48,911)</u></b>	<b><u>(108,878)</u></b>	<b><u>177,871</u></b>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器和設備		3,697	3,271
商譽		355,326	355,326
可供出售金融資產		1,327,914	1,036,694
		<u>1,686,937</u>	<u>1,395,291</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		882,501	765,751
按公平值經損益入賬之金融資產		2,589	2,988
已付訂金、預付款項及其他應收賬款		736,050	707,964
可收回稅款		352	361
現金及銀行結餘		156,999	16,355
		<u>1,778,491</u>	<u>1,493,419</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	9	8,573	19,595
其他應付賬款、計提費用及預收款項	10	109,426	114,689
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		152,227	97,866
關聯公司貸款		78,000	78,000
應付貸款	11	620,966	-
應付關聯公司		15,546	-
		<u>984,738</u>	<u>310,150</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>793,753</u>	<u>1,183,269</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,480,690</u>	<u>2,578,560</u>
<b>非流動負債</b>			
股東貸款		455,290	450,260
		<u>455,290</u>	<u>450,260</u>
<b>資產淨額</b>		<u>2,025,400</u>	<u>2,128,300</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本		111,785	111,785
儲備		1,913,615	2,016,515
		<u>1,913,615</u>	<u>2,016,515</u>
<b>總權益</b>		<u>2,025,400</u>	<u>2,128,300</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	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
與擁有人交易										
為股份獎勵計劃購買股份	-	-	(129)	-	-	-	-	-	-	(129)
股份獎勵計劃股份獎勵 之歸屬	-	-	247	-	-	-	(146)	-	(101)	-
股份獎勵之放棄	-	-	-	-	-	-	(162)	-	162	-
確認股份結算酬金	-	-	-	-	-	-	6,107	-	-	6,107
與擁有人交易	-	-	118	-	-	-	5,799	-	61	5,978
全面虧損										
本期虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,419)	(23,419)
其他全面虧損										
可供出售金融資產之 公平值變動	-	-	-	-	-	(51,360)	-	-	-	(51,360)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(34,099)	-	(34,099)
本期全面虧損總額	-	-	-	-	-	(51,360)	-	(34,099)	(23,419)	(108,878)
於二零一四年六月三十日 (未經審核)	<u>111,785</u>	<u>771,842</u>	<u>(16)</u>	<u>6,044</u>	<u>291,562</u>	<u>(46,915)</u>	<u>9,365</u>	<u>66,477</u>	<u>815,256</u>	<u>2,025,400</u>

## 簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

	本公司股權持有人									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	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(366,949)	(366,949)
為股份獎勵計劃購買股份	-	-	(7)	-	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)
股份獎勵計劃股份獎勵之歸屬	-	-	90	-	-	-	(97)	-	7	-	-	-
確認股份結算酬金	-	-	-	-	-	-	308	-	-	308	-	308
與擁有人交易	-	-	83	-	-	-	211	-	7	301	(366,949)	(366,648)
全面收益/(虧損)												
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>(765)</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

二零一四年      二零一三年  
千港元          千港元  
(未經審核)      (未經審核)

經營業務之現金流出淨額	<b>(153,296)</b>	(133,496)
投資活動之現金(流出)／流入淨額	<b>(1,292)</b>	331,078
融資活動之現金流入／(流出)淨額	<b>295,146</b>	(151,524)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物增加淨額	<b>140,558</b>	46,058
於期初之現金及現金等價物	<b>16,355</b>	379,382
外匯兌換率變動之影響	<b>86</b>	9,453
	<hr/>	<hr/>
於期終之現金及現金等價物	<b><u>156,999</u></b>	<u>434,893</u>
現金及現金等價物之分析		
現金及銀行結餘	<b><u>156,999</u></b>	<u>434,893</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，本未經審核之中期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。

本未經審核之中期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

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止三個月及六個月並無錄得收入。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. 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	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	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)
經營(虧損)/溢利，已扣除/(計入)：				
折舊	237	247	461	458
減：發展中物業折舊資本化	(152)	(95)	(308)	(160)
	<u>85</u>	<u>152</u>	<u>153</u>	<u>298</u>
僱員福利開支(包括董事薪酬)	17,069	12,961	31,050	24,419
減：發展中物業僱員福利開支資本化	(13,716)	(12,697)	(25,464)	(21,297)
	<u>3,353</u>	<u>264</u>	<u>5,586</u>	<u>3,122</u>
滙兌(收益)/虧損，淨額	<u>(309)</u>	<u>6,971</u>	<u>169</u>	<u>11,220</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	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	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)
須於五年內全數償還之銀行貸款利息	-	-	-	1,517
關聯公司貸款利息	974	973	1,925	1,934
股東貸款利息	5,215	5,547	10,680	12,512
應付貸款利息	<u>30,055</u>	<u>-</u>	<u>30,055</u>	<u>-</u>
利息總額	36,244	6,520	42,660	15,963
減：發展中物業利息資本化	(36,160)	(6,437)	(42,495)	(14,282)
	<u>84</u>	<u>83</u>	<u>165</u>	<u>1,681</u>

#### 6. 所得稅開支

由於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止三個月及六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及二零一三年六月三十日止三個月及六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。

## 7. 中期股息

董事會決議不派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

## 8. 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：

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	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	<u>(5,922)</u>	<u>(18,232)</u>	<u>(23,419)</u>	<u>346,287</u>
	截至六月三十日止三個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止三個月	截至六月三十日止六個月
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(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	<u>(904,000)</u>	<u>(7,191,736)</u>	<u>(484,464)</u>	<u>(7,165,260)</u>
用以計算每股基本(虧損)/溢利的普通股加權平均數	<u>11,177,594,344</u>	<u>11,171,306,608</u>	<u>11,178,013,880</u>	<u>11,171,333,084</u>

於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止三個月及六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六月三十日止六個月內授予26,576,000購股權以及於截至二零一三年六月三十日止六個月內並無授予任何購股權。於截至二零一三年六月三十日止六個月並無任何尚未行使之購股權。於截至二零一四年六月三十日止六個月，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。

## 9. 應付貿易賬款

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30日以內	6,785	17,653
31至60日	5	-
61至90日	-	-
91至180日	36	-
超過180日	1,747	1,942
	<u>8,573</u>	<u>19,595</u>

## 10. 其他應付賬款、計提費用及預收款項

於二零一四年六月三十日，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79,837,000港元(於二零一三年十二月三十一日：73,860,000港元)和1,122,000港元(於二零一三年十二月三十一日：10,899,000港元)。

股東貸款為無抵押。除股東貸款總計7,000,000港元為免息外，股東貸款按照香港上海滙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滙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二零一三年十二月三十一日止年度之已審核綜合財務報表。

## 11. 應付貸款

在二零一四年二月，South China (China) Limited南華(中國)有限公司\*(「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(「協議書」)有關出售銷售股份(即Elite Empire Investments Limited(「Elite Empire」)已發行股本之40%)，代價為600,000,000港元。代價按以下方式結付：(i)買方於協議書日期起計一個月內以現金向賣方支付金額為10,000,000港元之可退還按金之首期付款；(ii)買方於完成時或之前以現金向賣方支付金額為90,000,000港元之第二期付款；及(iii)餘款(即300,000,000港元)於完成時由買方促使南華中國向賣方或其代名人發行可換股優先股。

根據協議書，買方透過訂立期權協議向賣方授出認購期權，以使賣方有權要求買方於期權可行使期(即於交易完成日期起計第十個月之第一日至交易完成日期起計之第二十四個月之最後一日止十五個月期間(包括首尾兩日))以行使價(即700,000,000港元)向賣方出售全部(而非部份)銷售股份，惟須受期權協議之條款及條件所規限。根據協議書，賣方亦須根據期權協議向買方授出認沽期權，惟須受期權協議之條款及條件所規限。

## 11. 應付貸款(續)

上述交易已於二零一四年四月十一日完成。根據本公司在二零一四年三月十九日發佈的通函，本集團已確認(i)出售銷售股份；及(ii)買方向賣方授出認購期權及賣方按相同行使價向買方授出認沽期權，行使價為固定金額，及具相同期權可行使期，統稱為債務工具，考慮到以下(其中包括)內容，本集團已確認該債務工具為金融負債：

- 根據協議書，於(i)發生任何在二零一四年三月十九日本公司發佈的通函中「Elite Empire集團於完成後之管理層」一節所述之干預事件或(ii)認沽期權及認購期權失效後，買方僅有權委任Elite Empire及其附屬公司(「Elite Empire集團」)董事會之董事。此外，買方已同意在不違反協議書及在Elite Empire集團並無從事物業發展項目以外之任何業務之情況下，於期權可行使期屆滿前在董事會及股東方面不干預Elite Empire集團之業務、經營及財務政策決定；
- 具有固定行使價之認沽期權及認購期權使買方現時透過分佔Elite Empire集團資產之剩餘權益(經扣除其所有負債後)之方式擁有銷售股份之權益受限制，因此，賣方維持擁有絕大多數的風險及回報。結合具有相同期權可行使期及相同行使價之認沽期權及認購期權與買方有責任於有關遠期合約到期日向賣方交付銷售股份，而賣方有責任於有關遠期合約到期日結算行使價的遠期合約類似。

據此，本集團已按公平值確認金融負債(約為591,000,000港元)，及隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。源自實際利率攤銷的財務支出將於上述期間於本集團綜合收益表內確認，而應付貸款賬面值錄得相應增加，其結餘於緊接期權可行使期開始前將為700,000,000港元。在交易完成至二零一四年六月三十日止期間該借貸成本已予以資本化。

## 管理層討論及分析

截至二零一四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虧損為23,400,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：溢利346,300,000港元)。截至二零一三年六月三十日止六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

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月並無錄得收入。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。

於回顧期間，行政及其他經營費用為11,700,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約21,100,000港元)。行政及其他經營費用的減少主要由於以美元及港元與人民幣換算時的匯兌虧損減少所致。於二零一四年六月三十日，本集團並無任何銀行貸款。

於二零一四年四月，本集團在出售Elite Empire的40%已發行股本之交易完成時按公平值確認金融負債，及隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。截至二零一四年六月三十日止六個月，源自實際利率攤銷的財務支出合共為30,100,000港元，而全數予以資本化。

## 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171,000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387,000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。

截至二零一四年六月三十日止，為數114,100,000美元(相等於人民幣738,200,000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，挖掘及地基工程已於二零一三年第三季展開，而地下室工程施工亦已經展開。

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，至今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。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。總包工程預計會於取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證後隨即展開。

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元並已於本回顧期間全數繳付。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。

## 流動資金及財務資源

於二零一四年六月三十日，本集團的流動比率為1.8，及沒有任何銀行貸款。於二零一三年十二月三十一日，本集團的流動比率為4.8，及沒有任何銀行貸款。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。

## 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。

## 承受兌換率波動或任何相關對沖風險

於截至二零一四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

於二零一四年六月三十日，本集團並無任何資產抵押及或然負債。

## 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

於二零一四年六月三十日，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		持股量
		股份數目	股份總數目	約佔總發行普通股之百分比
吳鴻生 (「吳先生」)	實益擁有人	363,393,739	7,495,060,667	67.05%
	配偶之權益	967,923,774		
	受控制法團之權益	6,163,743,154 (附註(a))		
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，於二零一四年六月三十日，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/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，於二零一四年六月三十日，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

本公司之股東於二零一二年五月八日批准採納購股權計劃，並於同日生效。於截至二零一四年六月三十日止六個月，根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權詳情及變動情況如下：

參與人之姓名及類別	購股權數目						授出購股權日期 (日/月/年)	行使購股權期限 (附註i)	每股購股權之行使價 港元	緊接授出購股權日期前之股份價格 (附註ii) 港元	緊接行使購股權日期前之加權平均價 (附註iii) 港元
	於二零一四年一月一日尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內失效	於期內作廢	於二零一四年六月三十日尚未行使					
<b>董事</b>											
高先生	33,536,000	-	-	-	-	33,536,000	01/10/2013	01/10/2016-30/09/2023	0.188	0.188	不適用
	33,536,000	-	-	-	-	33,536,000	01/10/2013	01/10/2017-30/09/2023	0.188	0.188	不適用
	44,712,000	-	-	-	-	44,712,000	01/10/2013	01/10/2018-30/09/2023	0.188	0.188	不適用
吳旭洋	25,152,000	-	-	-	-	25,152,000	01/10/2013	01/10/2016-30/09/2023	0.188	0.188	不適用
	25,152,000	-	-	-	-	25,152,000	01/10/2013	01/10/2017-30/09/2023	0.188	0.188	不適用
	33,536,000	-	-	-	-	33,536,000	01/10/2013	01/10/2018-30/09/2023	0.188	0.188	不適用
張女士	16,768,000	-	-	-	-	16,768,000	01/10/2013	01/10/2016-30/09/2023	0.188	0.188	不適用
	16,768,000	-	-	-	-	16,768,000	01/10/2013	01/10/2017-30/09/2023	0.188	0.188	不適用
	22,360,000	-	-	-	-	22,360,000	01/10/2013	01/10/2018-30/09/2023	0.188	0.188	不適用
吳旭峰	16,768,000	-	-	-	-	16,768,000	01/10/2013	01/10/2016-30/09/2023	0.188	0.188	不適用
	16,768,000	-	-	-	-	16,768,000	01/10/2013	01/10/2017-30/09/2023	0.188	0.188	不適用
	22,360,000	-	-	-	-	22,360,000	01/10/2013	01/10/2018-30/09/2023	0.188	0.188	不適用
羅先生	16,768,000	-	-	-	-	16,768,000	01/10/2013	01/10/2016-30/09/2023	0.188	0.188	不適用
	16,768,000	-	-	-	-	16,768,000	01/10/2013	01/10/2017-30/09/2023	0.188	0.188	不適用
	22,360,000	-	-	-	-	22,360,000	01/10/2013	01/10/2018-30/09/2023	0.188	0.188	不適用
<b>小計</b>	<b>363,312,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>363,312,000</b>					
<b>僱員</b>											
累計	-	3,184,000	-	-	-	3,184,000	15/01/2014	15/01/2017-14/01/2024	0.188	0.168	不適用
	-	3,184,000	-	-	-	3,184,000	15/01/2014	15/01/2018-14/01/2024	0.188	0.168	不適用
	-	4,264,000	-	-	-	4,264,000	15/01/2014	15/01/2019-14/01/2024	0.188	0.168	不適用
	-	3,184,000	-	-	-	3,184,000	28/04/2014	28/04/2017-27/04/2024	0.188	0.138	不適用
	-	3,184,000	-	-	-	3,184,000	28/04/2014	28/04/2018-27/04/2024	0.188	0.138	不適用
	-	4,264,000	-	-	-	4,264,000	28/04/2014	28/04/2019-27/04/2024	0.188	0.138	不適用
	-	1,592,000	-	-	-	1,592,000	07/05/2014	28/04/2017-27/04/2024	0.188	0.133	不適用
	-	1,592,000	-	-	-	1,592,000	07/05/2014	28/04/2018-27/04/2024	0.188	0.133	不適用
	-	2,128,000	-	-	-	2,128,000	07/05/2014	28/04/2019-27/04/2024	0.188	0.133	不適用
<b>小計</b>	<b>-</b>	<b>26,576,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26,576,000</b>					
<b>總計</b>	<b>363,312,000</b>	<b>26,576,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>389,888,000</b>					

附註：

(i) 所有授出之購股權均受制於既定之歸屬期及按下列方式全數或部份行使：

由授出購股權日期起	可施行百分比
三十六個月內	無
第三十七個月至第四十八個月	30%
第四十九個月至第六十個月	60%
第六十一個月至第一百二十個月	100%

(ii) 緊接期內授出購股權日期前披露之股價為緊接授出購股權日期前一個交易日聯交所之收市價。

(iii) 緊接期內行使購股權日期前股份之加權平均收市價。

(iv) 於二零一四年一月十五日、二零一四年四月二十八日及二零一四年五月七日授出購股權之公平值(以授出日期計算)分別約1,118,000港元、848,000港元及401,000港元。以Black-Scholes option pricing model「柏力克-舒爾斯」期權定價模式，並以以下重大假設計算購股權之公平值：

授出日期	二零一四年 一月十五日	二零一四年 四月二十八日	二零一四年 五月七日
預計波幅	53.559%	52.875%	52.836%
預計有效期(年期)	10.0	10.0	9.9
無風險利率	2.306%	2.164%	2.040%
預計股息回報	無	無	無

預期波幅乃以本公司股份過去的股價波幅，根據現有之資料估計將來的波幅作出有關的調整而釐定。於估值模式使用的預期有效年期乃根據管理層的最佳評估作出調整。

## 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茱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、羅先生及吳旭茱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，於二零一四年六月三十日，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

於截至二零一四年六月三十日止六個月內，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。

### 企業管治守則

除吳先生(本公司之主席及執行董事)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E.1.2條之規定出席於二零一四年六月十日舉行之本公司股東週年大會外，本公司於截至二零一四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。

### 遵守交易必守標準

本公司已採納創業板上市規則第5.48至第5.67條所載有關董事買賣證券之交易必守標準。

經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認於截至二零一四年六月三十日止六個月，一直遵守交易必守標準及有關董事進行買賣證券之行為守則。

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，二零一四年八月五日

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：吳旭萊女士；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