

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)

截至二零一四年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

全年業績

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」）截至二零一四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	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	2	-	-
其他經營收入		294	288
出售附屬公司收益		-	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		378	305
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)		21,658	(19,986)
銷售及分銷成本		-	(5)
行政及其他經營費用		(25,020)	(41,105)
經營(虧損)/溢利	4	(2,690)	283,272
融資成本		(285)	(1,865)
除稅前(虧損)/溢利		(2,975)	281,407
所得稅開支	5	-	-
本年度(虧損)/溢利		(2,975)	281,407
應佔：			
本公司股權持有人		(2,975)	281,744
非控股權益		-	(337)
		(2,975)	281,407
本年度本公司股權持有人應佔 每股(虧損)/溢利	7		
-基本及攤薄		(0.03) 港仙	2.52 港仙

綜合全面收益表

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度（虧損）/溢利	(2,975)	281,407
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	131,161	13,184
換算海外附屬公司財務報表匯兌差額	(30,803)	48,958
本年度全面收益總額	97,383	195,655
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	97,383	195,990
非控股權益	-	(335)
	97,383	195,655

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
資產及負債		
非流動資產		
物業、機器和設備	4,379	3,271
商譽	355,326	355,326
可供出售金融資產	1,510,435	1,036,694
	<u>1,870,140</u>	<u>1,395,291</u>
流動資產		
發展中物業	997,466	765,751
按公平值經損益入賬之金融資產	4,876	2,988
已付訂金、預付款項及其他應收賬款	779,674	707,964
可收回稅款	352	361
現金及銀行結餘	57,147	16,355
	<u>1,839,515</u>	<u>1,493,419</u>
流動負債		
應付貿易賬款	8 1,800	19,595
其他應付賬款、計提費用及預收款項	9 113,821	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	119,094	97,866
關聯公司貸款	78,000	78,000
應付關聯公司	32,765	-
應付貸款	10 695,649	-
	<u>1,041,129</u>	<u>310,150</u>
流動資產淨額	<u>798,386</u>	<u>1,183,269</u>
總資產減流動負債	<u>2,668,526</u>	<u>2,578,560</u>
非流動負債		
股東貸款	455,290	450,260
資產淨額	<u>2,213,236</u>	<u>2,128,300</u>
權益		
本公司股權持有人應佔權益		
股本	111,785	111,785
儲備	2,101,451	2,016,515
總權益	<u>2,213,236</u>	<u>2,128,300</u>

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	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	總權益 千港元
於二零一四年一月一日	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										
確認股份結算酬金 為股份獎勵計劃	-	-	-	-	-	-	8,496	-	-	8,496
購買股份	-	-	(20,943)	-	-	-	-	-	-	(20,943)
股份獎勵之放棄	-	-	-	-	-	-	(471)	-	471	-
股份獎勵之歸屬	-	-	247	-	-	-	(146)	-	(101)	-
購股權失效	-	-	-	-	-	-	(869)	-	869	-
與擁有人交易	-	-	(20,696)	-	-	-	7,010	-	1,239	(12,447)
全面收益										
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,975)	(2,975)
其他全面收益										
可供出售金融資產之 公平值變動	-	-	-	-	-	131,161	-	-	-	131,161
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(30,803)	-	(30,803)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	131,161	-	(30,803)	(2,975)	97,383
於二零一四年十二月 三十一日	111,785	771,842	(20,830)	6,044	291,562	135,606	10,576	69,773	836,878	2,213,236

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	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	千港元
於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)
確認股份結算酬金	-	-	-	-	-	-	9,456	-	-	9,456	-	9,456
為股份獎勵計劃												
購買股份	-	-	(4,646)	-	-	-	-	-	-	(4,646)	-	(4,646)
股份獎勵之歸屬	-	-	5,358	-	-	-	(6,096)	-	738	-	-	-
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（「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。

1.1 新訂及經修訂之香港財務報告準則之採納

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團已採納了所有於本年度第一次生效及與本集團有關的新訂及經修訂的香港財務報告準則。除如下所述，採用這些經修訂的香港財務報告準則並沒有對本集團的會計政策產生重大變化。

香港會計準則第32號之修訂本「抵銷金融資產及金融負債」

修訂本澄清抵銷的規定，在香港會計準則第32號加入適用指引，澄清實體「目前有抵銷的法定可執行權利」的意思及總額結算機制何時會被視為等同於淨額結算。這修訂已被追溯採納。

由於本集團沒有任何抵銷安排，採納該經修訂準則對本集團綜合財務報表並無造成重大影響。

2. 收入

截至二零一四年十二月三十一日及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。

3. 分部資料

本集團根據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定期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分開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

本集團除稅前(虧損)/溢利已扣除：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
折舊	1,187	1,018
減：發展中物業折舊資本化	(744)	(372)
	<u>443</u>	<u>646</u>
僱員福利開支(包括董事薪酬)	77,610	65,522
減：發展中物業僱員福利開支資本化	(67,324)	(57,233)
	<u>10,286</u>	<u>8,289</u>
滙兌虧損，淨額	<u>578</u>	<u>15,955</u>

5. 所得稅開支

由於截至二零一四年十二月三十一日及二零一三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。

由於截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度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。

6. 股息

本年度並無派發中期股息(二零一三年：無)。董事會不建議派發末期股息(二零一三年：無)。

7. 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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
用以計算每股基本(虧損)/溢利的 本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(2,975)</u>	<u>281,744</u>
	二零一四年	二零一三年
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	(15,837,595)	(6,425,632)
用以計算每股基本(虧損)/溢利的 普通股加權平均數	<u>11,162,660,749</u>	<u>11,172,072,712</u>

於截至二零一四年十二月三十一日及二零一三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。

本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度授予 26,576,000 購股權（二零一三年：363,312,000）。於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度，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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
30 日以内	-	17,653
31 至 60 日	-	-
61 至 90 日	-	-
91 至 180 日	13	-
超過 180 日	1,787	1,942
	<u>1,800</u>	<u>19,595</u>

9. 其他應付賬款、計提費用及預收款項

於二零一四年十二月三十一日，其他應付賬款、計提費用及預收款項包括股東貸款的計提利息費用為 89,882,000 港元（二零一三年：73,860,000 港元）。

股東貸款為無抵押。除股東貸款總計 7,000,000 港元（二零一三年：7,000,000 港元）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。

10. 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 Elite Empire Investments Limited（「Elite Empire」）已發行股本之 40%（「銷售股份」），代價為 600,000,000 港元。代價按以下方式結付：（i）以現金支付金額為 10,000,000 港元之可退還按金；（ii）買方於交易完成日（下述）或之前向賣方支付金額為 290,000,000 港元；及（iii）於交易完成日由南華中國向賣方或其代名人發行 300,000,000 港元可換股優先股。

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。而賣方亦須根據期權協議之條款及條件所規限向買方授出認沽期權使賣方回購全部（而非部份）銷售股份。

上述交易已於二零一四年四月十一日完成（「交易完成日」）。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層面不干預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，本集團已於交易完成日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。在交易完成日至二零一四年十二月三十一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虧損為3,000,000港元（二零一三年：溢利281,700,000港元）。截至二零一三年十二月三十一日止年度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

截至二零一四年十二月三十一日及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。

於回顧年度，行政及其他經營費用為25,000,000港元（二零一三年：41,100,000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。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何銀行借款。

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。截至二零一四年十二月三十一日止年度，源自實際利率攤銷的財務支出合共為 104,700,000 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。

截至二零一四年十二月三十一日止，為數 118,100,000 美元（相等於人民幣 762,400,000 元）之註冊資本已經繳付。至今南部地塊之國有土地使用證及建設用地規劃許可證已發出，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。

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，至今國有土地使用證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證已取得。總包工程預計會於取得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 15,500,000 元並已於本回顧年度全數繳付。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。

天津市

於二零一四年八月，本集團成功投得位於天津武清區泗村店鎮的地皮。地盤面積為 88,000 平方米的武清區物業發展項目為一個包括商業／零售及住宅之綜合發展項目。該土地使用權總代價為人民幣 106,000,000 元，至今已經全數繳付。

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集團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。

根據承諾契據，就貸款提取日期於南華中國獨立股東批准該等交易當日起計六個月後之任何貸款而言，毋須向Elite Empire集團任何成員公司之任何潛在貸款人授出擔保。Elite Empire集團任何成員公司至今並沒有向南華中國要求授出擔保，而該授出擔保期限亦已屆滿。

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。

滄州市位於河北省東南部，該地級行政區擁有超過七百萬人口。天津為中國北方大都會並且是五個直轄市其中之一。天津毗鄰河北省與北京，東部與黃海渤海灣為界。從十九世紀中葉，天津一直是重要的港口和通往國家首都的通道。本集團之滄州市及天津市物業發展項目位於新的核心增長區及先進工業和金融活動的樞紐。

本集團日後將繼續專注於其核心物業開發項目（如大東區、黃驊新城及武清區項目），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。本集團至今已為河北省滄州市、天津市及遼寧省瀋陽市面積合共約為275,000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二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一三年：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

於截至二零一四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 20,900,000 港元購買合共 175,104,000 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David Michael Norman先生）組成。

本集團截至二零一四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，二零一五年三月十七日

於本公告日期，本公司之董事為(1)執行董事：吳鴻生先生、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 David Michael Norman 先生；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