



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)

截至二零一五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」)截至二零一五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 | |
|--|----|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 收入 | 2 | - | - | - | - |
| 其他經營收入 | | 5 | 28 | 32 | 278 |
| 出售可供出售金融資產損失 | | (1,176) | - | (15,790) | - |
| 按公平值經損益入賬之 | | | | | |
| 金融資產公平值收益/(損失) | | 4,072 | (45) | 3,556 | (322) |
| 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) | | 18,023 | 1,668 | 52,937 | (11,475) |
| 行政及其他經營費用 | | (5,216) | (7,489) | (8,995) | (11,735) |
| 經營溢利/(虧損) | 4 | 15,708 | (5,838) | 31,740 | (23,254) |
| 融資成本 | 5 | (71) | (84) | (141) | (165) |
| 除稅前溢利/(虧損) | | 15,637 | (5,922) | 31,599 | (23,419) |
| 所得稅開支 | 6 | - | - | - | - |
| 本期本公司股權持有人應佔 溢利/(虧損) | | 15,637 | (5,922) | 31,599 | (23,419) |
| 本期本公司股權持有人應佔 每股溢利/(虧損) | 8 | 0.14港仙 | (0.05)港仙 | 0.29港仙 | (0.21)港仙 |
| 基本及攤薄 | | | | | |

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 | |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 本期溢利／(虧損) | 15,637 | (5,922) | 31,599 | (23,419) |
| 其他全面(虧損)/收益，隨後 可重新分類至損益 | | | | |
| 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 | (53) | - | 2,035 | - |
| 可供出售金融資產公平值 收益／(損失) | 777,167 | (8,070) | 606,504 | (51,360) |
| 換算海外附屬公司財務報表匯兌差額 | (991) | (2,592) | (3,514) | (34,099) |
| 本公司股權持有人應佔本期 全面收益／(虧損)總額 | 791,760 | (16,584) | 636,624 | (108,878) |

簡明綜合財務狀況表

| | 附註 | 於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----------------------------------|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器和設備 | | 3,703 | 4,379 |
| 商譽 | | 355,326 | 355,326 |
| 可供出售金融資產 | | 2,042,342 | 1,510,435 |
| | | <u>2,401,371</u> | <u>1,870,140</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 1,052,087 | 997,466 |
| 按公平值經損益入賬之金融資產 | | 8,432 | 4,876 |
| 已付訂金、預付款項及其他應收賬款 | | 859,329 | 779,674 |
| 可收回稅款 | | 352 | 352 |
| 現金及銀行結餘 | | 46,671 | 57,147 |
| | | <u>1,966,871</u> | <u>1,839,515</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款 | 9 | 1,797 | 1,800 |
| 其他應付賬款、計提費用及預收款項 | 10 | 178,291 | 113,821 |
| 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 | | 62,566 | 119,094 |
| 關聯公司貸款 | | 78,000 | 78,000 |
| 應付關聯公司 | | 38,446 | 32,765 |
| 應付貸款 | 11 | 700,000 | 695,649 |
| | | <u>1,059,100</u> | <u>1,041,129</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>907,771</u> | <u>798,386</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>3,309,142</u> | <u>2,668,526</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 股東貸款 | | 455,290 | 455,290 |
| 資產淨額 | | <u>2,853,852</u> | <u>2,213,236</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司股東應佔權益 | | | |
| 股本 | | 111,785 | 111,785 |
| 儲備 | | 2,742,067 | 2,101,451 |
| 總權益 | | <u>2,853,852</u> | <u>2,213,236</u> |

簡明綜合權益變動表

截至二零一五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 | 總權益 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 | | | | | | | | | | |
| 確認股份結算酬金 | - | - | - | - | - | - | 6,107 | - | - | 6,107 |
| 為股份獎勵計劃購買股份 | - | - | (129) | - | - | - | - | - | - | (129) |
| 股份獎勵之歸屬 | - | - | 247 | - | - | - | (146) | - | (101) | - |
| 股份獎勵之放棄 | - | - | - | - | - | - | (162) | - | 162 | - |
| 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> |
| 於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日(經審核) | 111,785 | 771,842 | (20,830) | 6,044 | 291,562 | 135,606 | 10,576 | 69,773 | 836,878 | 2,213,236 |
| 與擁有人交易 | | | | | | | | | | |
| 確認股份結算酬金 | - | - | - | - | - | - | 3,992 | - | - | 3,992 |
| 購股權失效 | - | - | - | - | - | - | (485) | - | 485 | - |
| 與擁有人交易 | - | - | - | - | - | - | 3,507 | - | 485 | 3,992 |
| 全面收益 | | | | | | | | | | |
| 本期溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | 31,599 | 31,599 |
| 其他全面收益/(虧損) | | | | | | | | | | |
| 出售可供出售金融資產釋放之 重估儲備 | - | - | - | - | - | 2,035 | - | - | - | 2,035 |
| 可供出售金融資產之公平值變動 | - | - | - | - | - | 606,504 | - | - | - | 606,504 |
| 匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | - | (3,514) | - | (3,514) |
| 本期全面收益/(虧損)總額 | - | - | - | - | - | 608,539 | - | (3,514) | 31,599 | 636,624 |
| 於二零一五年六月三十日(未經審核) | <u>111,785</u> | <u>771,842</u> | <u>(20,830)</u> | <u>6,044</u> | <u>291,562</u> | <u>744,145</u> | <u>14,083</u> | <u>66,259</u> | <u>868,962</u> | <u>2,853,852</u> |

簡明綜合現金流量表

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 經營業務之現金流出淨額 | (122,523) | (153,296) |
| 投資活動之現金流入／(流出)淨額 | 107,262 | (1,292) |
| 融資活動之現金流入淨額 | 5,681 | 295,146 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 現金及現金等價物(減少)/增加淨額 | (9,580) | 140,558 |
| 於期初之現金及現金等價物 | 57,147 | 16,355 |
| 外匯兌換率變動之影響 | (896) | 86 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 於期終之現金及現金等價物 | 46,671 | 156,999 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 現金及現金等價物之分析 | | |
| 現金及銀行結餘 | 46,671 | 156,999 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

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二零一四年十二月三十一日止年度之全年財務報表內披露，於二零一五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二零一四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二零一四年十二月三十一日止年度之年報並覽。

2. 收入

截至二零一五年六月三十日及二零一四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. 經營溢利／(虧損)

| | 截至六月三十日止三個月 | | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 經營溢利／(虧損)，已扣除／(計入)： | | | | |
| 折舊 | 347 | 237 | 684 | 461 |
| 減：發展中物業折舊資本化 | (201) | (152) | (402) | (308) |
| | <u>146</u> | <u>85</u> | <u>282</u> | <u>153</u> |
| 僱員福利開支(包括董事薪酬) | 14,225 | 17,069 | 30,596 | 31,050 |
| 減：發展中物業僱員福利開支資本化 | (12,125) | (13,716) | (26,682) | (25,464) |
| | <u>2,100</u> | <u>3,353</u> | <u>3,914</u> | <u>5,586</u> |
| 滙兌虧損／(收益)，淨額 | 17 | (309) | (708) | 169 |
| | <u><u>17</u></u> | <u><u>(309)</u></u> | <u><u>(708)</u></u> | <u><u>169</u></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 | |
|--------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 關聯公司貸款利息 | 973 | 974 | 1,934 | 1,925 |
| 股東貸款利息 | 5,588 | 5,215 | 11,115 | 10,680 |
| 應付貸款利息 | - | 30,055 | 4,351 | 30,055 |
| | <u>6,561</u> | <u>36,244</u> | <u>17,400</u> | <u>42,660</u> |
| 利息總額 | 6,561 | 36,244 | 17,400 | 42,660 |
| 減：發展中物業利息資本化 | (6,490) | (36,160) | (17,259) | (42,495) |
| | <u>71</u> | <u>84</u> | <u>141</u> | <u>165</u> |
| | <u><u>71</u></u> | <u><u>84</u></u> | <u><u>141</u></u> | <u><u>165</u></u> |

6. 所得稅開支

由於截至二零一五年六月三十日及二零一四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。

由於截至二零一五年六月三十日及二零一四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二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

8. 每股溢利／(虧損)

本公司股權持有人應佔每股基本溢利／(虧損)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 | |
|---|------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 用以計算每股基本溢利／(虧損)的 未經審核本公司股權持有人應佔 溢利／(虧損) | <u>15,637</u> | <u>(5,922)</u> | <u>31,599</u> | <u>(23,419)</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 |
| | 二零一五年 (未經審核) | 二零一四年 (未經審核) | 二零一五年 (未經審核) | 二零一四年 (未經審核) |
| 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>(174,203,118)</u> | <u>(904,000)</u> | <u>(174,203,118)</u> | <u>(484,464)</u> |
| 用以計算每股基本溢利／(虧損)的 普通股加權平均數 | <u>11,004,295,226</u> | <u>11,177,594,344</u> | <u>11,004,295,226</u> | <u>11,178,013,880</u> |

於截至二零一五年六月三十日及二零一四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購股權以及於截至二零一五年六月三十日止六個月內並無授予任何購股權。於截至二零一五年六月三十日及二零一四年六月三十日止三個月及六個月，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：

| | 於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|---------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 30日以內 | - | - |
| 31至60日 | - | - |
| 61至90日 | - | - |
| 91至180日 | - | 13 |
| 超過180日 | 1,797 | 1,787 |
| | <u>1,797</u> | <u>1,800</u> |

10. 其他應付賬款、計提費用及預收款項

於二零一五年六月三十日，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100,977,000港元（於二零一四年十二月三十一日：89,882,000港元）和1,934,000港元（於二零一四年十二月三十一日：無）。

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匯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匯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二零一四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 Holdings Company Limited南華集團控股有限公司（前稱South China (China) Limited南華（中國）有限公司*）（「南華集團控股」）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集團控股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於交易完成日至期權可行使期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。在交易完成日至期權可行使期開始為止該借貸成本已予以資本化。

管理層討論及分析

截至二零一五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溢利為31,600,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：虧損23,400,000港元）。截至二零一五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為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。

財務回顧

截至二零一五年六月三十日及二零一四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9,000,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：約11,700,000港元）。行政及其他經營費用的減少主要由於工資和津貼減少及以美元及港元與人民幣換算時的匯兌虧損減少所致。於二零一五年六月三十日，本集團並無任何銀行貸款。

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，包括地盤面積為14,473平方米的南部地段（「南部地段」）及地盤面積為30,450平方米的北部地段（「北部地段」）。其為目前正在規劃之綜合開發項目。此項目包括服務式公寓、住宅單位、寫字樓、購物區、餐飲及娛樂設施、酒店及停車場，總建築面積（「建築面積」）約為558,000平方米，其中南部地段及北部地段之總建築面積分別約為171,000平方米及387,000平方米。用作服務式公寓及住宅單位、寫字樓、購物區（包括餐飲及娛樂設施）、酒店及停車場之建築面積分別為200,000平方米、92,000平方米、175,000平方米、35,000平方米及56,000平方米。該項目將分三期進行，南部地段為第一期開發項目而北部地段為第二及第三期。於佔有人重新安置及現場清理工作完成後，南部地段已被移交予本集團，而本集團亦已分別於二零一三年十二月及二零一三年九月就前述地段取得國有土地使用證及建設用地規劃許可證。南部地段之挖掘及地基工程已於二零一三年第三季度展開。瀋陽市規劃和國土資源局已批覆於二零一五年第一季度提交之經修訂設計方案及相關擴初方案。於授出北部地段之國有土地使用證前，本集團尚未結算安置開支餘額。

截至二零一五年六月三十日止，為數119,700,000美元（相等於人民幣772,300,000元）之註冊資本已經繳付。

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，至今已經繳付當中的人民幣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

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。該項目開發設計及總體佈局規劃目前正處於研究階段。土地使用權之代價悉數獲支付，而國有土地使用證將待支付契稅及完成有關行政程序後方會頒發。

流動資金及財務資源

於二零一五年六月三十日，本集團的流動比率為1.9，及沒有任何銀行貸款。於二零一四年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.8，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

誠如本公司與南華金融控股有限公司（「南華金融」）於二零一五年五月十八日刊發之聯合公告所載，南華金融與本公司之直接全資附屬公司Wealth Anchor Holdings Limited（「WAHL」）訂立銷售協議書。據此，WAHL已有條件地同意收購及南華金融有條件地同意出售銷售股份（為南華資產管理有限公司（「目標公司」）的全部已發行股本），其主要業務包括提供投資意見及資產管理服務。代價（為該資產淨值）乃由賣方與買方參照目標公司於二零一五年四月三十日之資淨值，經公平磋商達致。根據截至二零一五年四月三十日的管理賬目，目標公司之資淨值約為5,600,000港元。代價將於完成時由買方以現金、銀行本票或滙款，或其他電子轉賬方式向賣方給予淨金額方式支付。

交易完成須待協議書所載之若干條件達成後方可作實，其中包括證監會授出目標公司變更大股東（定義見證券及期貨條例），及已取得證監會和其他機關機構之所有其他批准、同意及授權以讓買方於完成後進行目標公司受規管活動的業務，完成後，目標公司可從事第四類（就證券提供意見）及第九類（資產管理）。

誠如本公司與南華集團控股於二零一五年六月十六日刊發之聯合公告所載，Perennial Success Limited (「買方A」)及Profit Runner Investments Limited (「買方B」)(各自均為南華集團控股之間接全資附屬公司)與Crystal Hub Limited(本公司之直接全資附屬公司)訂立該等協議書，據此(其中包括其他條款)，賣方已有條件同意出售及買方A及買方B已有條件同意收購Elite Empire Investments Limited 100%已發行股本(「銷售股份A」)、Bigwin Investments Limited 100%已發行股本(「銷售股份B」)、賣方於緊接完成前向Elite Empire Group及Bigwin Investments Limited和其附屬公司作出之所帶貸款之尚未償還餘額總額，分別為(「銷售債務A」)及(「銷售債務B」)，代價為不超過1,654,100,000港元(可予以調整)。代價將按以下方式支付：(i)於行使有關認沽期權後，動用賣方應付買方A之認沽期權行使價總額700,000,000港元；(ii)現金付款總額92,850,000港元；及(iii)餘款(即861,250,000港元)由該等買方促使南華集團控股向賣方或其代名人發行二零一五年可換股優先股。根據該等協議書，南華集團控股及本公司將簽立承諾契據，據此，南華集團控股將應本公司之要求授出擔保，而本公司則相應提供反擔保。獨立股東須於本公司的股東特別大會上批准方可完成交易。

承受兌換率波動或任何相關對沖風險

於截至二零一五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

於二零一五年六月三十日，本集團並無任何資產抵押及或然負債。

前景

透過近期對其現有業務之檢討，本公司管理層認為，整合其現有物業發展業務，並擴展至於當前市況及資源狀況下能產生穩定收益之新業務，符合本集團之最佳利益。如本公司與南華金融控股日期為二零一五年五月十八日之聯合公告所述，本集團將收購一間從事提供投資顧問及資產管理服務之公司，並正物色金融服務相關業務之其他潛在商機。

由於為更加切合市場需求而對發展設計作出若干變動，包括若干樓宇之單元分佈及定位，導致大東區物業發展項目延遲施工，以及買方A因此可能行使認沽期權，作為整合現有物業發展項目之其中一環，以期達致現有業務合理化及構建穩定發展平台，本集團不得不對認沽期權(買方A可能行使)進行處置，以解除相關負擔、退出耗資龐大之大型物業發展項目並專注於黃驊新城等中小型項目。

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。

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

於二零一五年六月三十日，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 | 7,257,190,003 | 64.92% |
| | 配偶之權益 | 967,923,774 | | |
| | 受控制法團之權益 | 5,925,872,490 (附註(a)) | | |
| 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 | | 4,472,000 (附註(b)) | 0.04% |

(ii) 相關股份之好倉

| 董事姓名 | 身份 | 相關普通股 | | 持股量 |
|----------------|-------|---------------------------|-------|--------------|
| | | 股份數目 | 股份總數目 | 約佔總發行普通股之百分比 |
| 吳旭洋 | 實益擁有人 | 83,840,000 (附註(c)) | | 0.75% |
| 張賽娥 （「張女士」） | 實益擁有人 | 55,896,000 (附註(c)) | | 0.50% |
| 吳旭峰 | 實益擁有人 | 55,896,000 (附註(c)) | | 0.50% |
| 羅先生 | 實益擁有人 | 64,528,000 (附註(c)及(d)) | | 0.58% |

附註：

- (a) 由吳先生透過受控制法團持有之5,925,872,490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、南華策略有限公司 (「南華策略」) 持有之65,104,000股股份及南華財務及管理有限公司 (「南華財務」) 持有之11,192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 Company Limited南華集團控股有限公司 (前稱為South China (China) Limited南華(中國)有限公司*) (「南華集團控股」) (吳先生持有60.87%權益) 及南華金融控股有限公司 (「南華金融」) (吳先生持有34.90%權益) 間接持有南華策略及南華財務；Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗則由吳先生擁有60%、Richard Howard 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南華策略所持有之65,104,000股股份，由南華財務所持有之11,192股股份及由Bannock和盈麗持有合共2,238,789,644股股份之權益。
- (b) 羅先生持有之4,472,000股本公司股份為根據南華集團控股之僱員股份獎勵計劃 (「南華集團控股股份獎勵計劃」) 獲授予之獎勵股份。羅先生於二零一一年四月十三日、二零一一年七月十九日及二零一二年三月三十日分別獲授予736,000股、736,000股及3,000,000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、二零一三年六月三十日及二零一四年十二月三十一日歸屬。
- (c) 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本公司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。
- (d) 羅先生持有之8,632,000股本公司相關股份乃於二零一三年三月二十八日根據南華集團控股股份獎勵計劃獲授予之獎勵股份，歸屬日期為二零一五年十二月三十一日。羅先生持有之55,896,000股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，於二零一五年六月三十日，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

於二零一五年六月三十日，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 | 7,257,190,003 (附註(b)) | 64.92% |

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5,925,872,490股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，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)於本公司之股份或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本公司之僱員股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。根據股份獎勵計劃，一筆不多於50,000,000港元之款項將用於從市場上購買本公司及／或南華集團控股之股份；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。於截至二零一五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 | | | | | | 股份價格 | | | | |
|---------------|--------------------|----------|-----------------|---------------------|----------|--------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------|-----|
| | 於二零一五年 一月一日 | | 於二零一五年 六月三十日 | | | | 每股 | 緊接授出 | 緊接行使 | | |
| | 尚未行使 | 於期內授出 | 於期內行使 | 於期內失效 | 於期內作廢 | 尚未行使 | 購股權日期前 (附註ii) | 購股權日期前 (附註iii) | | | |
| | | | | | | 授出購股權日期 (日/月/年) | 行使購股權期限 (附註i) | 購股權之 行使價 港元 | 購股權日期前 港元 | 購股權日期前 港元 | |
| 董事 | | | | | | | | | | | |
| 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 |
| 小計 | <u>251,528,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>251,528,000</u> | | | | | |
| 僱員 | | | | | | | | | | | |
| 累計 | 3,184,000 | - | - | (3,184,000) | - | 0 | 15/01/2014 | 15/01/2017 – 14/01/2024 | 0.188 | 0.168 | 不適用 |
| | 3,184,000 | - | - | (3,184,000) | - | 0 | 15/01/2014 | 15/01/2018 – 14/01/2024 | 0.188 | 0.168 | 不適用 |
| | 4,264,000 | - | - | (4,264,000) | - | 0 | 15/01/2014 | 15/01/2019 – 14/01/2024 | 0.188 | 0.168 | 不適用 |
| | 1,592,000 | - | - | (1,592,000) | - | 0 | 07/05/2014 | 28/04/2017 – 27/04/2024 | 0.188 | 0.133 | 不適用 |
| | 1,592,000 | - | - | (1,592,000) | - | 0 | 07/05/2014 | 28/04/2018 – 27/04/2024 | 0.188 | 0.133 | 不適用 |
| | 2,128,000 | - | - | (2,128,000) | - | 0 | 07/05/2014 | 28/04/2019 – 27/04/2024 | 0.188 | 0.133 | 不適用 |
| 小計 | <u>15,944,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(15,944,000)</u> | <u>-</u> | <u>0</u> | | | | | |
| 總計 | <u>267,472,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(15,944,000)</u> | <u>-</u> | <u>251,528,000</u> | | | | | |

附註：

(i) 所有授出之購股權均受制於既定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 | 可使行百分比 |
|----------------|--------|
| 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) 緊接行使購股權日期前股份之加權平均收市價。

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控股之主席及執行董事。吳先生個人及透過受控制法團於本公司及南華集團控股擁有控股股份權益，其中由吳先生、本公司之執行董事Gorges先生（彼亦為南華集團控股之執行董事）及本公司之執行董事張女士（彼亦為南華集團控股之執行董事）共同於南華集團控股持有若干公司權益。

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）亦於南華集團控股擁有若干股份權益。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）亦為南華集團控股之執行董事及於南華集團控股擁有若干股份權益。本公司之執行董事羅先生（其於本公司擁有若干股份權益）亦為南華集團控股之執行董事及於南華集團控股擁有若干股份權益。

本公司之非執行董事吳旭榮女士亦為南華集團控股之非執行董事及於南華集團控股擁有若干股份權益。本公司之非執行董事David Michael Norman先生（「Norman先生」）亦為南華集團控股之非執行董事。

由於南華集團控股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、吳旭榮女士及Norman先生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，並獨立於南華集團控股之業務，且於期內在上述上市集團間並無存在直接競爭。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，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

於截至二零一五年六月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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二零一五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證券買賣之行為守則。

董事資料之變動

根據創業板上市規則第17.50A(1)條規定，自本公司最近期刊發之年度報告起至本中期報告日止，董事按創業板上市規則第17.50(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定須予以披露之資料變動如下：

劉勵超先生辭任為本公司之獨立非執行董事及不再出任本公司之審核委員會成員以及薪酬及提名委員會成員，於二零一五年八月十日起生效。

Norman先生辭任為本公司之非執行董事，審核委員會成員以及薪酬及提名委員會成員，於二零一五年八月十二日起生效。

企業管治守則

本公司於截至二零一五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的所有守則條文。唯下述者除外：

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條之規定出席於二零一五年六月九日舉行之本公司股東週年大會。

茲提述本公司於二零一五年八月十日有關董事委員會成員辭任之公告。隨著上述之辭任，本公司未能擁有相當於董事會至少三分之一之足夠獨立非執行董事人數，本公司將未能符合創業板上市規則第5.28條項下，最少三名審核委員會成員之要求及根據本公司之薪酬及提名委員會職權範圍，其組成之規定。誠如上述公告所述，本公司正物色適合人選填補空缺以符合上述各項規定。

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。審核委員會現由兩名獨立非執行董事(即陳美 女士(委員會主席)及龐愛蘭女士•太平紳士及一名非執行董事(即Norman先生)組成。

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告已由審核委員會審閱。

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，二零一五年八月十一日

於本報告日期，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、梁家棟博士及陳美 女士。

* 僅供識別