

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 2015 年 9 月 30 日止九個月之 第三季度業績公告

#### 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2015年9月30日止三個月及九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 9 月 30 日止三個月		截至 9 月 30 日止九個月	
		2015 年 千港元 (未經審核)	2014 年 千港元 (未經審核)	2015 年 千港元 (未經審核)	2014 年 千港元 (未經審核)
收入	2	-	-	-	-
其他經營收入		35	6	67	284
出售可供出售金融資產損失		-	-	(15,790)	-
按公平值經損益入賬之金融資產 公平值 (損失)/收益		(2,007)	(38)	1,549	(360)
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)/收益		(28,106)	(2,702)	24,831	(14,177)
行政及其他經營費用		(7,294)	(4,606)	(16,289)	(16,341)
經營虧損		(37,372)	(7,340)	(5,632)	(30,594)
融資成本		(72)	(87)	(213)	(252)
除稅前虧損		(37,444)	(7,427)	(5,845)	(30,846)
所得稅開支	4	-	-	-	-
<b>本期本公司股權持有人應佔 虧損</b>		<b>(37,444)</b>	<b>(7,427)</b>	<b>(5,845)</b>	<b>(30,846)</b>
<b>本期本公司股權持有人應佔每股 虧損 基本及攤薄</b>	6	<b>(0.34) 港仙</b>	<b>(0.10) 港仙</b>	<b>(0.05) 港仙</b>	<b>(0.30) 港仙</b>

## 簡明綜合全面收益表

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2015年	2014年	2015年	2014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	(37,444)	(7,427)	(5,845)	(30,846)
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	-	-	2,035	-
可供出售金融資產公平值(損失)/收益	(419,792)	(21,974)	186,712	(73,334)
換算海外附屬公司財務報表匯兌差額	(35,826)	16,979	(39,340)	(17,120)
本公司股權持有人應佔本期全面(虧損)/收益總額	<b>(493,062)</b>	<b>(12,422)</b>	<b>143,562</b>	<b>(121,300)</b>

**簡明綜合權益變動表**  
截至2015年9月30日止九個月

	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
<b>於2014年1月1日</b> (經審核)	111,785	771,842	(134)	6,044	291,562	4,445	3,566	100,576	838,614	2,128,300
<b>與擁有人交易</b>										
確認股份結算酬金 為股份獎勵計劃 購買股份	-	-	(129)	-	-	-	6,349	-	-	6,349
股份獎勵之歸屬	-	-	247	-	-	-	(146)	-	(101)	-
股份獎勵之放棄	-	-	-	-	-	-	(471)	-	471	-
購股權失效	-	-	-	-	-	-	(869)	-	869	-
與擁有人交易	-	-	118	-	-	-	4,863	-	1,239	6,220
<b>全面虧損</b>										
本期虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,846)	(30,846)
<b>其他全面虧損</b>										
可供出售金融資產之公 平值變動	-	-	-	-	-	(73,334)	-	-	-	(73,334)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(17,120)	-	(17,120)
本期全面虧損總額	-	-	-	-	-	(73,334)	-	(17,120)	(30,846)	(121,300)
<b>於2014年9月30日</b> (未經審核)	111,785	771,842	(16)	6,044	291,562	(68,889)	8,429	83,456	809,007	2,013,220
<b>於2014年12月31日</b> 及2015年1月1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
<b>與擁有人交易</b>										
確認股份結算酬金	-	-	-	-	-	-	5,989	-	-	5,989
購股權失效	-	-	-	-	-	-	(485)	-	485	-
與擁有人交易	-	-	-	-	-	-	5,504	-	485	5,989
<b>全面收益</b>										
本期虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,845)	(5,845)
<b>其他全面收益/(虧損)</b>										
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	-	-	-	-	-	186,712	-	-	-	186,712
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(39,340)	-	(39,340)
本期全面收益/(虧損) 總額	-	-	-	-	-	188,747	-	(39,340)	(5,845)	143,562
<b>於2015年9月30日</b> (未經審核)	111,785	771,842	(20,830)	6,044	291,562	324,353	16,080	30,433	831,518	2,362,787

附註：

## 1. 編製基準

截至 2015 年 9 月 30 日止三個月及九個月之未經審核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 2014 年 12 月 31 日止年度之全年財務報表內披露，於 2015 年 1 月 1 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 2014 年 12 月 31 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 2014 年 12 月 31 日止年度之年報並覽。

## 2. 收入

截至 2015 年 9 月 30 日及 2014 年 9 月 30 日止三個月及九個月並無錄得收入。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。誠如本公司與南華金融控股有限公司（「南華金融」）於 2015 年 9 月 30 日發出的聯合公告，本集團成功收購一間從事提供投資意見和資產管理服務的公司，預期相關服務於未來會為本集團帶來穩定收入。

## 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。

本集團預期會整固目前的地產發展項目，並多元化開展新業務。誠如本公司與南華金融於 2015 年 9 月 30 日發出的聯合公告，本集團成功收購一間從事提供投資意見和資產管理服務的公司。截至 2015 年 9 月 30 日，新收購的子公司之財務狀況不會對本集團的財務狀況產生重大影響。

#### 4. 所得稅開支

由於截至 2015 年 9 月 30 日及 2014 年 9 月 30 日止三個月及九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 2015 年 9 月 30 日及 2014 年 9 月 30 日止三個月及九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 2015 年 9 月 30 日止九個月之股息（截至 2014 年 9 月 30 日止九個月：無）。

#### 6. 每股虧損

本公司股權持有人應佔每股基本虧損乃根據以下資料計算：

	截至 9 月 30 日止三個月		截至 9 月 30 日止九個月	
	2015 年	2014 年	2015 年	2014 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)
用以計算每股基本虧損的未經審核本公司股權持有人應佔虧損	<u>(37,444)</u>	<u>(7,427)</u>	<u>(5,845)</u>	<u>(30,846)</u>
	截至 9 月 30 日止三個月		截至 9 月 30 日止九個月	
	2015 年	2014 年	2015 年	2014 年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(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>(625,846)</u>
用以計算每股基本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>11,177,872,498</u>

於截至 2015 年 9 月 30 日及 2014 年 9 月 30 日止三個月及九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 2014 年 9 月 30 日止九個月內授予 26,576,000 購股權以及於截至 2015 年 9 月 30 日止九個月內並無授予任何購股權。於截至 2015 年 9 月 30 日及 2014 年 9 月 30 日止三個月及九個月，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。

## 7. 應付貸款

在2014年2月，South China Holdings Company Limited 南華集團控股有限公司（「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2014年4月11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2014年3月19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上述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 2015 年 9 月 30 日止九個月，本集團錄得之本公司股權持有人應佔虧損為 5,800,000 港元（截至 2014 年 9 月 30 日止九個月：虧損 30,800,000 港元）。截至 2015 年 9 月 30 日止九個月之本公司股權持有人應佔虧損主要為出售可供出售金融資產損失及行政及其他經營費用與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部份抵消。

## 財務回顧

截至 2015 年 9 月 30 日及 2014 年 9 月 30 日止九個月並無錄得收入。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。誠如本集團與南華金融於 2015 年 9 月 30 日發出的聯合公告，本集團成功收購一間從事提供投資意見和資產管理服務的公司，預期相關服務於未來會為本集團帶來穩定收入。

於回顧期間，行政及其他經營費用為 16,300,000 港元（截至 2014 年 9 月 30 日止九個月：約 16,300,000 港元）。於 2015 年 9 月 30 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。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 2013 年 12 月及 2013 年 9 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 2013 年第三季度展開。瀋陽市規劃和國土資源局已批覆於 2015 年第一季度提交之經修訂設計方案及相關擴初方案。於 2015 年 8 月本集團取得南部地段之地下工程建設用地規劃許可證。於授出北部地段之國有土地使用證前，該安置開支餘額仍尚未結算。

截至 2015 年 9 月 30 日止，為數約 123,400,000 美元（相等於約人民幣 795,300,000 元）之註冊資本已經繳付。

誠如本集團與南華集團控股於2015年10月7日發出的聯合公告，出售 Elite Empire 全部已發行股本已經完成。Elite Empire 擁有一間持有大東物業發展項目法定及實益擁有公司之間接股權（交易詳情載於下文「附屬公司及聯營公司之重大收購及出售」內）。

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，至今當中的人民幣 235,400,000 元已經獲繳付。

#### 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，至今已取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證。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 2014 年 2 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 元並已獲全數繳付。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。土地使用權之代價已獲悉數支付，而契稅亦已於 2015 年 8 月支付，待完成有關行政程序後國有土地使用證方會獲得頒發。

誠如本集團與南華集團控股於 2015 年 10 月 7 日發出的聯合公告，出售 Bigwin Investments Limited（「Bigwin」）全部已發行股本已經完成。Bigwin 擁有一間持有武清區物業發展項目法定及實益擁有公司之間接股權（交易詳情載於下文「附屬公司及聯營公司之重大收購及出售」內）。

## 附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

### (a) 收購南華資產管理有限公司（「南華資產」）之全部已發行股本

誠如本公司與南華金融於2015年5月18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有條件地同意收購及南華金融有條件地同意出售南華資產之全部已發行股本，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南華資產於2015年4月30日之資淨值，經公平磋商達致。

本次交易已於2015年9月30日完成，代價乃參考完成賬目而作出調整約為5,600,000港元。

### (b) 出售 Elite Empire 及 Bigwin 之全部已發行股本和相關所帶貸款

誠如本公司與南華集團控股於2015年6月16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），賣方有條件同意出售及買方A及買方B有條件同意收購 Elite Empire 之全部已發行股本（「銷售股份A」）、Bigwin 之全部已發行股本（「銷售股份B」）、以及賣方於緊接完成前向 Elite Empire Group 及 Bigwin 和其附屬公司作出之尚未償還貸款總額（分別為（「銷售債務A」）及（「銷售債務B」）），總代價為不超過1,654,100,000港元（可予以調整）。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，南華集團控股須應本公司之要求授出擔保，而本公司則相應提供反擔保。詳情可參閱本公司於2015年9月4日刊發之通函。

該等協議書之有關條款及協議已於2015年10月7日完成。根據該協議的條款，銷售股份A和銷售B股之代價總額為885,700,000港元，銷售債務A及銷售債務B之代價總額為740,900,000港元。交易之總代價按以下方式支付：(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)餘款由該等買方促使南華集團控股向賣方或其代名人發行可換股優先股。

(c) 收購南華信貸財務有限公司（「南華信貸」）之全部已發行股本

誠如本公司與南華金融於2015年11月5日發出的聯合公告，南華金融、吳旭峰先生及吳旭洋先生（統稱「賣方」）與南華置地之直接全資附屬公司Prosperous Global Holdings Limited（「PGHL」）訂立買賣協議。據此，賣方同意出售而PGHL同意購買南華信貸之全部已發行股本。南華信貸持有放債人牌照，主要從事放貸業務。代價為於2015年10月15日之資產淨值，須作出調整以將所釐定代價調整至完成日期之資產淨值。根據可獲得之目標公司最近期財務報表，於2015年10月15日之資產淨值為20,800,000港元。

代價須於完成時由PGHL以現金、銀行本票或電匯或其他電子轉賬方式淨金額向賣方或賣方可能指派之任何其他指定人士支付。該交易須待先決條件獲達成後方告完成。

## 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2015年5月18日、2015年7月30日及2015年9月30日之聯合公告所述，本集團已收購一間從事提供投資顧問及資產管理服務之公司。誠如本公司與南華金融於2015年11月5日發出的聯合公告，本集團將收購一間主要從事放貸業務的公司。本集團將繼續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。

於完成出售Elite Empire 和 Bigwin 之全部已發行股本及截至現在，本集團已為河北省滄州市及遼寧省瀋陽市面積合共約為142,000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2015年9月30日止九個月內，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。

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，2015年11月10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；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，且並無遺漏任何其他事項，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](http://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](http://www.scland.co) 內刊發。