

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 ASSETS HOLDINGS LIMITED

### 南華資產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：08155)

### 截至 2015 年 12 月 31 日止年度之 全年業績公告

#### 全年業績

South China Assets Holdings Limited 南華資產控股有限公司(「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 2015 年 12 月 31 日止年度之綜合業績連同相關比較數字如下：

#### 綜合收益表

	附註	2015 年 千港元	2014 年 千港元
收入	2	556	-
其他經營收入		72	294
出售附屬公司收益		13,756	-
發展中物業減值虧損		(13,930)	-
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收益		2,123	378
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		85,332	21,658
行政及其他經營費用		(22,787)	(25,020)
經營溢利/(虧損)	4	49,332	(2,690)
融資成本		(1,270)	(285)
除稅前溢利/(虧損)		48,062	(2,975)
所得稅開支	5	-	-
<b>本年度本公司股權持有人應佔溢利/(虧損)</b>		<b>48,062</b>	<b>(2,975)</b>
本年度本公司股權持有人應佔 每股溢利/(虧損)	7		
基本及攤薄		0.44 港仙	(0.03) 港仙

## 綜合全面收益表

	2015 年 千港元	2014 年 千港元
本年度溢利/(虧損)	48,062	(2,975)
其他全面收益/(虧損), 隨後可重新分類至損益		
出售附屬公司釋放之匯兌儲備	(6,459)	-
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收益	265,950	131,161
換算海外附屬公司財務報表匯兌差額	(46,509)	(30,803)
本公司股權持有人應佔全面收益總額	<u>263,079</u>	<u>97,383</u>

## 綜合財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器和設備		1,229	4,379
商譽		16,986	355,326
應收貸款	8	4,474	-
可供出售金融資產		2,715,785	1,510,435
長期按金		208	-
		<u>2,738,682</u>	<u>1,870,140</u>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	8	9,644	-
發展中物業		132,568	997,466
按公平值經損益入賬之金融資產		6,217	4,876
已付訂金、預付款項及其他應收賬款		327,397	779,674
可收回稅款		337	352
現金及銀行結餘		23,332	57,147
		<u>499,495</u>	<u>1,839,515</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	9	1,674	1,800
其他應付賬款、計提費用及預收款項	10	131,373	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		54,263	119,094
計息銀行貸款	11	7,000	-
關聯公司貸款		75,500	78,000
應付關聯公司		28,777	32,765
應付貸款	12	-	695,649
		<u>298,587</u>	<u>1,041,129</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>200,908</u>	<u>798,386</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,939,590</u>	<u>2,668,526</u>
<b>非流動負債</b>			
股東貸款		455,290	455,290
<b>資產淨額</b>		<u>2,484,300</u>	<u>2,213,236</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔權益</b>			
股本		111,785	111,785
儲備		2,372,515	2,101,451
<b>總權益</b>		<u>2,484,300</u>	<u>2,213,236</u>

## 綜合權益變動表

截至2015年12月31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2015年1月1日	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	-	-	-	-	-	-	7,985	-	-	7,985
股份獎勵之歸屬	-	-	556	-	-	-	(484)	-	(72)	-
購股權放棄	-	-	-	-	-	-	(485)	-	485	-
與擁有人交易	-	-	556	-	-	-	7,016	-	413	7,985
<b>全面收益</b>										
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	48,062	48,062
<b>其他全面收益/(虧損)</b>										
出售附屬公司釋放之可 匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(6,459)	-	(6,459)
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	-	-	-	-	-	265,950	-	-	-	265,950
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(46,509)	-	(46,509)
本年度全面收益/(虧損) 總額	-	-	-	-	-	267,985	-	(52,968)	48,062	263,079
於2015年12月31日	111,785	771,842	(20,274)	6,044	291,562	403,591	17,592	16,805	885,353	2,484,300

## 綜合權益變動表

截至2014年12月31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2014年1月1日	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	-	-	-	-	-	-	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)	-
購股權放棄	-	-	-	-	-	-	(869)	-	869	-
與擁有人交易	-	-	(20,696)	-	-	-	7,010	-	1,239	(12,447)
<b>全面虧損</b>										
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,975)	(2,975)
<b>其他全面收益/(虧損)</b>										
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/(虧損) 總額	-	-	-	-	-	131,161	-	(30,803)	(2,975)	97,383
於2014年12月31日	111,785	771,842	(20,830)	6,044	291,562	135,606	10,576	69,773	836,878	2,213,236

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 2014 年 12 月 31 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

於本年度，本集團首次採納了以下於自 2015 年 1 月 1 日起計開始之年度期間生效及與本集團綜合財務報表有關的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則（修訂）	2010年至2012年週期之年度改進
香港財務報告準則（修訂）	2011年至2013年週期之年度改進

採納上述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

於 2015 年 11 月，本集團收購數間從事提供投資意見、資產管理和信貸業務的公司。截至 2015 年 12 月 31 日，本集團收入為信貸業務的利息收入。

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。截至 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日止年度並無錄得該等收入。

## 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。本集團有以下兩個可呈報的分部：

- (a) 物業開發分部，於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業務；及
- (b) 金融服務分部，從事提供投資意見及資產管理服務與放貸業務。

該等分部按經調整分部營運業績監察，策略決定亦依據同一基準。

截至 2015 年 12 月 31 日止

	物業發展 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
<b>分部收入：</b>			
外部客戶收入	-	556	556
<b>分部虧損</b>	<b>(20,576)</b>	<b>(912)</b>	<b>(21,488)</b>
未分配之企業費用			(845)
出售可供出售之資產虧損			(15,790)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值收益			2,123
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			85,332
融資成本			(1,270)
除稅前溢利			48,062
所得稅開支			-
本年度溢利			48,062

本集團截至 2015 年 12 月 31 日止年度收入源自單一地區（香港），且年內本集團並無依賴任何單一分部客戶，故並無呈列本集團外部客戶收入之地域資料。

截至 2014 年 12 月 31 日止年度，由於本集團主要從事物業發展業務，故僅有一個組成部分向本集團管理層報告。此外，截至 2014 年 12 月 31 日止年度並無收入。因此，截至 2014 年 12 月 31 日止年度並無呈列分部披露資料。

#### 4. 經營溢利/(虧損)

本集團經營溢利/(虧損)已扣除：

	2015 年 千港元	2014 年 千港元
折舊	1,176	1,187
減：發展中物業折舊資本化	<u>(620)</u>	<u>(744)</u>
	<u>556</u>	<u>443</u>
僱員福利開支(包括董事薪酬)	49,875	77,610
減：發展中物業僱員福利開支資本化	<u>(42,685)</u>	<u>(67,324)</u>
	<u>7,190</u>	<u>10,286</u>
應收貸款之減值，淨額	429	-
滙兌虧損，淨額	<u>720</u>	<u>578</u>

#### 5. 所得稅開支

由於截至 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 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 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 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（2014 年：無）。董事會決議不派發末期股息（2014 年：無）。



## 7. 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：

	2015 年 千港元	2014 年 千港元
用以計算每股基本溢利/(虧損)的 本公司股權持有人應佔溢利/(虧損)	<u>48,062</u>	<u>(2,975)</u>
	2015 年	2014 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	<u>(174,104,663)</u>	<u>(15,837,595)</u>
用以計算每股基本溢利/(虧損)的 普通股加權平均數	<u>11,004,393,681</u>	<u>11,162,660,749</u>

於截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度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12月31日止年度內授予26,576,000購股權以及於截至2015年12月31日止年度內並無授予任何購股權。於截至2015年12月31日及2014年12月31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. 應收貸款

應收貸款之利率及信貸期乃由本集團與訂約之另一方共同協議，每位顧客均有信貸限額，本集團之信貸控制部門以嚴謹的方式管理未償還之應收貸款，以監控有關潛在信貸之風險。管理層定期對逾期未清還之欠款進行監察，信貸控制部門進行嚴密跟進。本集團之應收貸款涉及各類客戶組合，故並無重大信貸風險集中情況。

	於12月31日	
	2015 年 千港元	2014 年 千港元
應收貸款	15,521	-
減：減值虧損撥備	<u>(1,403)</u>	<u>-</u>
	14,118	-
減：非流動部分	<u>(4,474)</u>	<u>-</u>
流動部份	<u>9,644</u>	<u>-</u>

## 9. 應付貿易賬款

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2015年 千港元	2014年 千港元
91至180日	-	13
超過180日	1,674	1,787
	<u>1,674</u>	<u>1,800</u>

## 10. 其他應付賬款、計提費用及預收款項

於2015年12月31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112,296,000港元（2014年：89,882,000港元）。

股東貸款為無抵押。除股東貸款總計7,000,000港元（2014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。

## 11. 計息銀行貸款

於2015年11月，本公司一間附屬公司訂立一份有關最高15,000,000港元貸款融資的經修訂銀行融資協議。根據承諾契據，本公司及南華集團控股有限公司（「南華集團控股」，一間關聯公司）作為該銀行融資的擔保人。根據向南華集團控股之間接全資附屬公司出售Elite Empire Investments Limited（「Elite Empire」）及Bigwin Investments Limited（「Bigwin」）（於出售前均為本公司之間接全資附屬公司）全部權益的條款及條件，南華集團控股已承諾因應本公司要求向本集團任何成員公司之潛在債權人授出擔保（惟須達致若干條件）。有關交易及承諾契據之詳情分別披露於本公司與南華集團控股於2015年6月16日刊發之聯合公告及本公司於2015年9月4日刊發的通函。

於2015年12月31日的7,000,000港元的計息銀行貸款（2014年：無）指上述銀行融資已提取貸款之未償還結餘。銀行貸款按香港銀行同業拆息加浮動年利率2.5%計息。

## 12. 應付貸款

於2014年2月，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（「Crystal Hub」或「賣方」）訂立買賣協議書（「協議書」），協議書有關出售Elite Empire的40%已發行股本（「銷售股份」），代價為600,000,000港元，按以下方式結付：(i)以現金支付10,000,000港元可退還按金；(ii)買方於下文所述交易完成日（定義見下文）或之前支付現金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港元之可贖回可換股優先股。

根據協議書，買方訂立期權協議（「期權協議」）向賣方授出認購期權（「認購期權」），給予賣方權利要求買方自交易完成日（定義見下文）起計第十個月之首日至交易完成日（定義見下文）起計第二十四個月之最後一日止十五個月期間（包括首尾兩日）（「期權可行使期」），按行使價（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。賣方亦向買方授出認沽期權（「認沽期權」），給予買方權利要求賣方於期權可行使期按行使價 700,000,000 港元從買方處回購全部（而非部份）銷售股份，惟亦受期權協議之條款及條件所規限。

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而賣方按相同的固定行使價及期權可行使期向買方授出認沽期權統稱為債務工具。

本集團已於交易完成日按公平值確認上述債務工具的金融負債，約為 591,000,000 港元，並於綜合財務狀況表呈列為應付貸款。金融負債使用實際利率法按攤銷成本計量。交易完成日後翌日至期權可行使期開始日期之前一日源自實際利率攤銷的財務支出於該等期間在本集團綜合收益表確認，應付貸款賬面值有相應增加，其結餘於緊接期權可行使期開始前為 700,000,000 港元。於 2014 年 12 月 31 日，該等應付貸款賬面值約為 695,649,000 港元。

由於買方行使關於向南華集團控股之間接全資附屬公司出售 Elite Empire 及 Bigwin 全部權益以及尚未結清之上述公司及其附屬公司貸款之交易（該交易已於 2015 年 10 月 7 日完成，相關詳情載於下文「附屬公司及聯營公司之重大收購及出售」一節）的認沽期權，故本集團如前段所述於完成上述交易後終止確認金融負債 700,000,000 港元。

## 管理層討論及分析

### 財務摘要及主要表現指標

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得之收入及本公司股權持有人應佔溢利（均為主要財務表現指標）分別為 600,000 港元（2014 年：無）及 48,100,000 港元（2014 年：虧損 3,000,000 港元）。截至 2015 年 12 月 31 日止年度之本公司股權持有人應佔溢利主要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及出售附屬公司收益，惟部分因發展中物業減值虧損、出售可供出售金融資產損失以及行政及其他經營費用而抵銷。本年度本公司股權持有人應佔每股溢利為 0.44 港仙（2014 年：每股虧損 0.03 港仙）。

## 財務回顧

本年度，本集團收購數間從事提供投資意見及資產管理服務與放貸業務的公司。管理層預期新業務將為本集團帶來穩定收入。本年度收入全部來自於 2015 年 11 月所購入從事放貸業務的附屬公司。由於承建的物業開發項目仍在發展階段，故物業開發分部 2015 年及 2014 年並無錄得收入。

2015 年，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為 85,300,000 港元（2014 年：21,700,000 港元）。公平值收益增加主要是由於南華集團控股股價等多項參數變化所致。此外，誠如本公司與南華集團控股於 2015 年 6 月 16 日刊發之聯合公告及本公司於 2015 年 9 月 4 日刊發的通函所述，Crystal Hub 收到南華集團控股之新發行可贖回可換股優先股，作為出售 Elite Empire 及 Bigwin（於上述出售完成前均為本公司間接全資附屬公司）全部權益以及尚未結清之彼等及其附屬公司貸款的部分代價。新發行可贖回可換股優先股亦導致可贖回可換股優先股內含的贖回期權公平值收益增加。出售 Elite Empire 及 Bigwin 亦產生出售附屬公司收益 13,800,000 港元。於回顧年度，行政及其他經營費用為 22,800,000 港元（2014 年：25,000,000 港元）。

於 2015 年 12 月 31 日，本集團的流動比率為 1.7（2014 年：1.8），資產負債率為 0.3%。資產負債率乃按本集團之銀行貸款除以總權益計算。於 2014 年 12 月 31 日，本集團並無任何銀行貸款。本集團之營運及投資資金以內部資源及銀行貸款撥付。

## 業務回顧

本集團主營業務包括物業發展及金融服務。

### (a) 物業發展

#### 遼寧省瀋陽市

誠如本公司與南華集團控股於 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在 2015 年 10 月完成。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）。

根據皇姑區物業開發項目發展計劃，項目地盤面積約為 67,000 平方米，將興建包括商業／零售、住宅及辦公大樓／酒店之綜合發展項目。根據掛牌交易成交確認書（「掛牌交易成交確認書」），土地使用權代價為人民幣 1,176,800,000 元，至今當中人民幣 235,400,000 元已繳付。

由於政府尚未開展拆遷工作，故無法向本公司附屬公司交付空置地盤。管理層正與政府協商解決該事宜。賠償方面，本公司及其附屬公司已向遼寧省高級人民法院提起法律訴訟，要求沈陽市皇姑區城市建設局及沈陽市土地交易中心支付賠償並作出其他補償。

#### 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，本集團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。總包工程預計會於獲發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

誠如本公司於 2015 年 9 月 4 日刊發的通函及本公司與南華集團控股於 2015 年 10 月 7 日刊發之聯合公告及所述，出售 Bigwin 全部已發行股本已於 2015 年 10 月完成。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）。

本集團現有物業組合位於國內，因此面對中國物業市場相關風險。本集團國內的物業發展業務亦面對有關政策改變、利率變化、供需失衡及整體經濟狀況的風險，可能對本集團業務、財務狀況或經營業績有所不利。為緩釋上述風險，本集團將密切監察有關風險，及時應對有關變動。

#### (b) 金融服務

於 2015 年 9 月已完成自南華金融控股有限公司（「南華金融」）收購南華資產管理有限公司（「南華資產管理」，根據香港法例第 571 章證券及期貨條例獲准從事第 4 類（就證券提供意見）及第 9 類（提供資產管理）受規管活動的持牌實體）之全部已發行股本。南華資產管理現時從事產品開發，2015 年並無錄得任何收入。

2015年11月，本集團自南華金融收購南華信貸財務有限公司（「南華信貸」，從事放貸業務）。南華信貸受香港放債人條例（香港法例第163章）規管，業務範圍包括無抵押個人貸款、稅務貸款、小企業貸款、專項貸款及債務合併。截至2015年12月31日，放貸業務之貸款組合為14,100,000港元。

董事認為本集團投資諮詢及資產管理業務與放貸業務面對的主要風險為市場風險及信貸風險，以及需維持充足流動資金以符合資本監管規定及應付營運資金需求。本集團並沒有交易持倉，因而沒有重大價格風險或外匯風險。

本集團的風險管理目標為降低主要財務風險，為此明確區分客戶業務類別，在與之交易時嚴格控制投資及信貸，亦常年監察現金流量及管理賬目，確保相關受規管實體符合資本監管要求及金融服務業務維持充足營運資金。

## 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日刊發的聯合公告所述，南華金融與本公司直接全資附屬公司Wealth Anchor Holdings Limited（「WAHL」）訂立買賣協議書，WAHL有條件同意收購而南華金融有條件同意出售南華資產管理全部已發行股本。南華資產管理的主營業務包括提供投資意見及資產管理服務。代價由南華金融與WAHL參照南華資產管理於2015年4月30日之資產淨值，經公平磋商達致，惟或會按上述交易完成日期南華資產管理之資產淨值予以調整。

是項交易於2015年9月30日完成，代價參考截至完成日期之完成賬目予以調整後約為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日刊發之聯合公告及本公司於2015年9月4日刊發的通函所述，本公司直接全資附屬公司Crystal Hub (i)與Perennial Success Limited（「買方A」）及Profit Runner Investments Limited（「買方B」）訂立銷售股份協議，Crystal Hub有條件同意出售而買方A及買方B有條件同意收購Elite Empire及Bigwin之全部權益，及(ii)與買方A及買方B訂立銷售債務協議，Crystal Hub有條件同意向買方A及買方B出售Crystal Hub向Elite Empire（及其附屬公司）及Bigwin（及其附屬公司）分別作出之緊接該等交易完成前尚未償還之全部貸款，總代價不超過1,654,100,000港元（可基於完成賬目予以調整）。

根據銷售股份協議，南華集團控股與本公司將訂立承諾契據，南華集團控股須因應本公司要求向本集團任何成員公司之潛在債權人授出擔保（惟須達致若干條件），而本公司則相應提供反擔保。詳情請參閱本公司於2015年9月4日刊發的通函。

上述交易按協議條款及條件於2015年10月7日完成。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Crystal Hub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) 餘款由買方A及買方B促使南華集團控股向Crystal Hub發行可贖回可換股優先股。銷售股份A及銷售股份B的代價經調整Elite Empire及其附屬公司資產淨值及Bigwin及其附屬公司負債淨值的差額，合共約為856,900,000港元，銷售債務A及銷售債務B的總代價經調整Crystal Hub於交易完成前知會買方A及買方B結餘變動，約為740,800,000港元。上述所有調整均根據銷售股份協議及銷售債務協議作出，乃基於相關出售組別截至銷售股份協議及銷售債務協議所涉交易完成日期的完成賬目釐定。有關該等調整的詳情載於本公司及南華控股於2016年2月1日發出之聯合公告。

(c) 收購南華信貸財務有限公司之全部已發行股本

誠如本公司與南華金融於2015年11月5日刊發的聯合公告，南華金融、吳旭峰先生及吳旭洋先生（統稱「該等賣方」）與本公司直接全資附屬公司Prosperous Global Holdings Limited（「PGHL」）訂立買賣協議，該等賣方同意出售而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。

是項交易於2015年11月25日完成，代價參考截至完成日期之完成賬目予以調整後約為20,600,000港元。

## 前景

管理層檢討本集團2015年的業務後認為，整合本集團現有物業發展業務，並拓展金融服務行業中可在當前市況下憑藉可用資源產生穩定收益之新業務，符合本集團之最佳利益。

2015年，全球經濟增長放緩，經濟復蘇困難重重。中國國內生產總值增長持續減緩，影響國內消費情緒。由於中國宏觀經濟環境及政策調整均有巨大變化，2016年仍將是充滿挑戰之年。儘管如此，管理層認為仍有業務增長機會。本集團將密切關注國內外經濟狀況，並繼續嚴密監察及大力調整內部架構及提升業務。

(a) 金融服務業務

為拓展新業務，本集團先後於 2015 年 9 月及 2015 年 11 月收購一間提供投資意見及資產管理服務的公司及一間從事放貸業務的公司。

由於大中華地區客戶的理財規劃等需求日益增多，本集團將繼續打造一站式金融服務中心，提供各類金融服務。

南華資產管理（本集團資產管理部門）將物色機會，為有意客戶設立專門基金，並擔任所發起基金的投資顧問或投資經理。南華資產亦為股權、債券、互惠基金、投資相關產品及其他金融資產等任意定製組合提供投資諮詢及資產管理服務。

南華信貸（本集團放貸業務單位）將持續檢討產品，以更好滿足客戶需求，提升產品競爭力。

(b) 物業發展業務

2015 年完成出售 Elite Empire 及 Bigwin 全部已發行股本後，所承建項目的總地盤面積約為 142,000 平方米，包括皇姑區項目約 67,000 平方米。誠如「業務回顧」一節所述，本集團已與地方政府協商解決該事宜。

本集團為整合業務而將重點轉向中小型項目，以緩解資本密集型項目的資源負擔。

**末期股息**

董事會不建議派發截至 2015 年 12 月 31 日止年度之末期股息（2014 年：無）。

**企業管治守則**

除吳鴻生先生（本公司之主席兼執行董事）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 2015 年 6 月 9 日舉行之本公司股東週年大會外，本公司截至 2015 年 12 月 31 日止年度已遵守創業板上市規則附錄 15 之企業管治守則的所有守則條文。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度後，陳秀梅女士自 2016 年 1 月 8 日起辭任為本公司之公司秘書。因此，本公司不再符合創業板上市規則第 5.14 條之規定及有關公司秘書之相關守則條文。本公司正物色適合人選以填補公司秘書職缺。



## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2015年12月31日止年度，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。

## 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（即陳美寶女士（委員會主席）及龐愛蘭女士·太平紳士）及一名非執行董事（即吳旭洋先生）組成。

本集團截至2015年12月31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 Assets Holdings Limited**  
**南華資產控股有限公司**  
主席及執行董事  
吳鴻生

香港，2016年3月15日

於本公告日期，本公司之董事為(1)執行董事：吳鴻生先生、張賽娥女士、Richard Howard Gorges 先生、吳旭茱女士及羅裕群先生；(2)非執行董事：吳旭洋先生；及(3)獨立非執行董事：陳美寶女士、梁家棟博士及龐愛蘭女士·太平紳士。

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](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。