

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2016年9月30日止九個月之 第三季度業績公告

#### 季度業績

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」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2016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	
		2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
收入	2	1,534	-	4,537	-
其他經營收入		88	35	147	67
出售可供出售金融資產損失		(1,060)	-	(13,102)	(15,790)
按公平值經損益入賬之金融資產 公平值(損失)/收益		(1,682)	(2,007)	(1,987)	1,549
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		(14,815)	(28,106)	17,480	24,831
行政及其他經營費用		(8,102)	(7,294)	(27,140)	(16,289)
經營虧損		(24,037)	(37,372)	(20,065)	(5,632)
融資成本		(6,660)	(72)	(19,785)	(213)
除稅前虧損		(30,697)	(37,444)	(39,850)	(5,845)
所得稅開支	4	-	-	-	-
<b>本期本公司股權持有人應佔 虧損</b>		<b>(30,697)</b>	<b>(37,444)</b>	<b>(39,850)</b>	<b>(5,845)</b>
<b>本期本公司股權持有人應佔每股 虧損</b>	6	<b>(0.28) 港仙</b>	<b>(0.34) 港仙</b>	<b>(0.36) 港仙</b>	<b>(0.05) 港仙</b>
基本及攤薄					

## 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	
	2016年	2015年	2016年	2015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	<b>(30,697)</b>	(37,444)	<b>(39,850)</b>	(5,845)
其他全面收益/(虧損)，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	<b>1,801</b>	-	<b>(2,312)</b>	2,035
可供出售金融資產公平值(損失)/收益	<b>(614,453)</b>	(419,792)	<b>(810,835)</b>	186,712
換算海外附屬公司財務報表匯兌差額	<b>(1,821)</b>	(35,826)	<b>(10,461)</b>	(39,340)
本公司股權持有人應佔本期全面(虧損)/收益總額	<b>(645,170)</b>	(493,062)	<b>(863,458)</b>	143,562

簡明綜合權益變動表  
截至2016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
於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
於2015年9月30日 (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
於2015年12月31日 及2016年1月1日 (經審核)	111,785	771,842	(20,274)	6,044	291,562	403,591	17,592	16,805	885,353	2,484,300
<b>與擁有人交易</b>										
確認股份結算酬金	-	-	-	-	-	-	5,864	-	-	5,864
與擁有人交易	-	-	-	-	-	-	5,864	-	-	5,864
<b>全面虧損</b>										
本期虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,850)	(39,850)
<b>其他全面虧損</b>										
出售可供出售金融資產 釋放之重估儲備	-	-	-	-	-	(2,312)	-	-	-	(2,312)
可供出售金融資產之公 平值變動	-	-	-	-	-	(810,835)	-	-	-	(810,835)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(10,461)	-	(10,461)
本期全面虧損總額	-	-	-	-	-	(813,147)	-	(10,461)	(39,850)	(863,458)
特別股息(附註5)	-	(771,842)	-	-	(291,562)	-	-	-	(451,265)	(1,514,669)
於2016年9月30日 (未經審核)	111,785	-	(20,274)	6,044	-	(409,556)	23,456	6,344	394,238	112,037

附註：

## 1. 編製基準

截至 2016 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 2015 年 12 月 31 日止年度之全年財務報表內披露，於 2016 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 2015 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 2015 年 12 月 31 日止年度之年報並覽。

## 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 2016 年 9 月 30 日止三個月及九個月，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相關收入。截至 2016 年 9 月 30 日及 2015 年 9 月 30 日止三個月及九個月並無錄得該等收入。

## 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) 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；及
- (b) 物業開發分部，於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業務。

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。

下表呈列本集團業務分部截至 2016 年 9 月 30 日止三個月及九個月之收入及虧損之資料：

**截至 2016 年 9 月 30 日止三個月**

	金融服務 千港元 (未經審核)	物業發展 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
<b>分部收入：</b>			
外部客戶收入	1,534	-	1,534
<b>分部虧損</b>	<u>(1,701)</u>	<u>(2,824)</u>	(4,525)
未分配之企業費用			(1,955)
出售可供出售之資產虧損			(1,060)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值虧損			(1,682)
一間關聯公司之可贖回可換股優先股內含的贖 回權公平值虧損			(14,815)
融資成本			<u>(6,660)</u>
除稅前虧損			(30,697)
所得稅開支			<u>-</u>
本期虧損			<u><u>(30,697)</u></u>

**截至 2016 年 9 月 30 日止九個月**

	金融服務 千港元 (未經審核)	物業發展 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
<b>分部收入：</b>			
外部客戶收入	4,537	-	4,537
<b>分部虧損</b>	<u>(5,346)</u>	<u>(11,244)</u>	(16,590)
未分配之企業費用			(5,866)
出售可供出售之資產虧損			(13,102)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值虧損			(1,987)
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			17,480
融資成本			<u>(19,785)</u>
除稅前虧損			(39,850)
所得稅開支			<u>-</u>
本期虧損			<u><u>(39,850)</u></u>

本集團截至 2016 年 9 月 30 日止三個月及九個月收入源自單一地區（香港），且期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 2015 年 9 月 30 日止三個月及九個月，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 2015 年 9 月 30 日止三個月及九個月並無收入。因此，截至 2015 年 9 月 30 日止三個月及九個月並無呈列分部披露資料。

#### **4. 所得稅開支**

由於截至 2016 年 9 月 30 日及 2015 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 2016 年 9 月 30 日及 2015 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**

載列於本公司於 2016 年 8 月 31 日刊發之通函（「通函」）以及與南華集團控股有限公司於 2016 年 7 月 29 日刊發之聯合公告（「聯合公告」）所述，董事會議決以分派由本公司之全資附屬公司 Crystal Hub Limited 目前持有之分派涉及的可換股優先股之方式宣派特別股息予於合資格股東，以換股股份之方式分派實物。該特別股息已於 2016 年 9 月 19 日之股東特別大會獲得通過，相關換股股份股票亦已於 2016 年 10 月 3 日寄發予相關合資格股東。相關資料已載列於通函以及聯合公告。除文義另有所指外，所用詞彙與該等通函以及聯合公告所界定者具有相同涵義。

## 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	
	2016年	2015年	2016年	2015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>(30,697)</u>	<u>(37,444)</u>	<u>(39,850)</u>	<u>(5,845)</u>
	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2016年	2015年	2016年	2015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>(169,819,118)</u>	<u>(174,203,118)</u>	<u>(169,819,118)</u>	<u>(174,203,118)</u>
用以計算每股基本虧損的普通股加權平均數	<u>11,008,679,226</u>	<u>11,004,295,226</u>	<u>11,008,679,226</u>	<u>11,004,295,226</u>

於截至2016年9月30日及2015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2016年9月30日及2015年9月30日止九個月內並無授予任何購股權。於截至2016年9月30日及2015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。

## 管理層討論及分析

截至 2016 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 39,900,000 港元（截至 2015 年 9 月 30 日止九個月：虧損 5,800,000 港元）。截至 2016 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行政及其他經營費用及融資成本之增加，以及出售可供出售金融資產損失，部分因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而抵銷。

## 財務回顧

2015 年，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。本期收入全部來自於 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，故物業開發分部於截至 2016 年 9 月 30 日及 2015 年 9 月 30 日止九個月並無錄得收入。

截至 2016 年 9 月 30 日止九個月，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 17,500,000 港元（截至 2015 年 9 月 30 日止九個月：24,800,000 港元）。公平值收益變動主要是由於南華集團控股有限公司股價等多項參數變化所致。於回顧期內，行政及其他經營費用及融資成本各自為 27,100,000 港元（截至 2015 年 9 月 30 日止九個月：16,300,000 港元）及 19,800,000 港元（截至 2015 年 9 月 30 日止九個月：200,000 港元）。該增加主要是由於載列於本公司與南華集團控股有限公司於 2015 年 10 月 7 日刊發之聯合公告所述，出售附屬公司後所引致發展中物業之行政費用及融資成本非資本化。

## 業務回顧

本集團主營業務包括金融服務及物業發展。

### (a) 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，於截至 2016 年 9 月 30 日並無錄得任何收入。

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 2016 年 9 月 30 日，放貸業務之貸款組合為 14,000,000 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。

## (b) 物業發展

### 遼寧省瀋陽市

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（「沈陽市有關部門」）支付賠償並作出其他補償。同時，管理層正與政府協商退還已繳付之人民幣235,400,000元。

於2016年5月4日，遼寧省高級人民法院作出判決，沈陽市有關部門需要向本公司附屬公司償付本公司已繳付土地款之利息，自2010年3月3日起計算。

於2016年5月23日，沈陽市有關部門向中華人民共和國最高人民法院作出上訴，截至本公告日期，該訴訟正在進行中。

### 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。這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。

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。

### 附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於截至2016年9月30日止九個月內，本集團概無作出任何重大收購或出售。

### 前景

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

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

為滿足大中國區客戶對金融服務的強大需求，本集團的策略目標是建立一個“一站式金融服務中心”並為客戶提供多元化的金融服務。為追求此目標，本集團於2015年下半年收購了南華資產管理和南華信貸作為本集團之資產管理部門和放貸業務單位。

截至2016年9月30日止九個月，南華資產管理仍處於籌備階段，目前繼續構建各種投資策略和資產組合的私募基金以滿足投資者不同的投資需求和風險偏好。南華資產管理的目標是於不久將來推出一至兩項基金，並與潛在投資者磋商成為獲授權投資經理，為其提供度身訂造的投資組合管理方案。管理層預計當基金及全權委托的管理戶口成功推出時，資產管理業務將會為集團帶來收入。

南華信貸在本年上半年錄得貸款增長，卻於第三季度錄得萎縮。主要歸因於第三季度執行新的市場定位策略。此舉是為了邁向更佳的信用記錄客戶群組，以構建一個穩健的貸款組合，並有利放貸業務於未來持續增長。於產品重新定位的策略下，南華信貸收緊新增貸款審批和貸款再融資申請，以致第三季新增貸款發放金額出現萎縮。為把握2016年第四季度及2017年更多的商機，南華信貸考慮於不久將來向市場推出新貸

款產品以迎合新的目標客戶群組。同時，南華信貸計劃擴大其銷售隊伍，並加強信貸審批和債務收集功能，以保障集團遠離過度信貸違約風險。

為進一步邁向集團“一站式金融服務中心”目標，本集團已向證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）提交牌照申請，申請包括從事證券交易及期貨合約交易的受規管活動。截至本公告日期，證監會已批准本集團在證券交易的受規管活動的企業牌照申請。

(b) 物業發展業務

2015年完成出售 Elite Empire Investments Limited 及 Bigwin Investments Limited 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，本集團已提起法律訴訟及正與地方政府協商退還已繳付之人民幣 235,400,000 元。

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。

**購買、出售或贖回本公司之上市證券**

於截至2016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 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11月8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、吳旭榮女士及羅裕群先生；(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、梁家棟博士測量師及龐愛蘭女士，BBS·太平紳士。

本公告的資料乃遵照香港聯合交易所有限公司創業板（「創業板」）證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；本公司之董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。本公司之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.scassets.com](http://www.scassets.com) 內刊發。