



**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2018年6月30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」)GEM之特色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在主板上市的公司帶有較高投資風險。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。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

## 中期業績

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2018年6月30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6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
		2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
收入	2	191	356	328	1,089
其他淨收入	3	-	97,207	995	97,212
按公平值經損益入賬之金融 資產公平值損失		(4,836)	(4,639)	(5,320)	(23,008)
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)		-	567	-	(3,887)
出售可供出售金融資產損失		-	(763)	-	(763)
行政及其他經營費用		(9,432)	(5,515)	(11,834)	(9,514)
經營(虧損)/溢利	5	(14,077)	87,213	(15,831)	61,129
融資成本	6	(5,443)	(6,692)	(11,122)	(13,346)
除稅前(虧損)/溢利		(19,520)	80,521	(26,953)	47,783
所得稅開支	7	-	(30,817)	-	(30,817)
本期本公司股權持有人應佔 (虧損)/溢利		<u>(19,520)</u>	<u>49,704</u>	<u>(26,953)</u>	<u>16,966</u>
本期本公司股權持有人應佔每股 (虧損)/溢利					
基本及攤薄	9	<u>(0.18)港仙</u>	<u>0.45港仙</u>	<u>(0.24)港仙</u>	<u>0.15港仙</u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
本期(虧損)/溢利	<b>(19,520)</b>	49,704	<b>(26,953)</b>	16,966
其他全面收益				
不會重新分類至損益之項目				
按公平值經其他全面收益入賬之金融 資產公平值虧損	<b>(43,764)</b>	-	<b>(51,316)</b>	-
出售金融資產釋放之金融資產重估儲備	<b>1,612</b>	-	<b>2,224</b>	-
隨後可能重新分類至損益之項目				
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	-	1,737	-	1,737
終止確認可供出售金融資產釋放之 可供出售金融資產重估儲備	-	-	-	(77,528)
可供出售金融資產公平值損失	-	(13,002)	-	(66,884)
換算海外附屬公司財務報表匯兌差額	<b>(11,070)</b>	7,472	<b>(3,617)</b>	10,273
本公司股權持有人應佔 本期全面收益總額	<b><u>(72,742)</u></b>	<u>45,911</u>	<b><u>(79,662)</u></b>	<u>(115,436)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	於2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器和設備		224	485
商譽		16,849	17,068
應收貸款	10	498	1,138
按公平值經其他全面收益入賬之金融資產		272,077	-
可供出售金融資產		-	339,455
		<b>289,648</b>	<b>358,146</b>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	10	596	1,934
發展中物業		129,043	130,308
按公平值經損益入賬之金融資產		24,665	29,985
已付訂金、預付款項及其他應收賬款		27,623	158,930
可收回稅款		735	669
現金及銀行結餘		227,781	190,577
		<b>410,443</b>	<b>512,403</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	11	1,661	1,682
其他應付賬款、計提費用及預收款項	12	187,318	188,383
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		-	12,595
計息銀行貸款		4,000	4,000
應付所得稅		22,836	23,132
		<b>215,815</b>	<b>229,792</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>194,628</b>	<b>282,611</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>484,276</b>	<b>640,757</b>
<b>非流動負債</b>			
股東貸款		388,280	465,290
<b>資產淨額</b>		<b>95,996</b>	<b>175,467</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本		111,785	111,785
儲備		(15,789)	63,682
<b>總權益</b>		<b>95,996</b>	<b>175,467</b>

## 簡明綜合權益變動表

截至2018年6月30日止六個月

	股本 千港元	庫存股 千港元	股本儲備 千港元	金融資產 重估儲備 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2016年12月31日及2017年1月1日 (經審核)	111,785	(20,191)	6,044	-	12,276	24,644	(9,476)	108,236	233,318
與擁有人交易									
可贖回可換股優先股紅股發行	-	-	-	-	-	-	-	77,528	77,528
確認股份結算酬金	-	-	-	-	-	2,376	-	-	2,376
與擁有人交易	-	-	-	-	-	2,376	-	77,528	79,904
全面收益									
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	16,966	16,966
其他全面收益									
出售金融資產釋放之重估儲備	-	-	-	-	1,737	-	-	-	1,737
終止確認可供出售金融資產釋放 之重估儲備	-	-	-	-	(77,528)	-	-	-	(77,528)
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	(66,884)	-	-	-	(66,884)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	10,273	-	10,273
本期全面收益總額	-	-	-	-	(142,675)	-	10,273	16,966	(115,436)
於2017年6月30日(未經審核)	<u>111,785</u>	<u>(20,191)</u>	<u>6,044</u>	<u>-</u>	<u>(130,399)</u>	<u>27,020</u>	<u>797</u>	<u>202,730</u>	<u>197,786</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日 (經審核)	111,785	(20,191)	6,044	-	(59,942)	22,417	15,935	99,419	175,467
會計制度變更									
採納香港財務準則第9號	-	-	-	(63,047)	59,942	-	-	3,105	-
與擁有人交易									
出售金融資產虧損	-	-	-	-	-	-	-	(763)	(763)
確認股份結算酬金	-	-	-	-	-	954	-	-	954
與擁有人交易	-	-	-	-	-	954	-	(763)	191
全面收益									
本期虧損	-	-	-	-	-	-	-	(26,953)	(26,953)
其他全面收益									
金融資產之公平值變動	-	-	-	(51,316)	-	-	-	-	(51,316)
出售金融資產釋放之重估儲備	-	-	-	2,224	-	-	-	-	2,224
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(3,617)	-	(3,617)
本期全面收益總額	-	-	-	(49,092)	-	-	(3,617)	(26,953)	(79,662)
於2018年6月30日(未經審核)	<u>111,785</u>	<u>(20,191)</u>	<u>6,044</u>	<u>(112,139)</u>	<u>-</u>	<u>23,371</u>	<u>12,318</u>	<u>74,808</u>	<u>95,996</u>

## 簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
經營業務之現金流入淨額	<b>131,445</b>	47,091
投資活動之現金流入淨額	<b>5,880</b>	4,371
融資活動之現金流出淨額	<b>(91,298)</b>	(8,983)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物增加淨額	<b>46,027</b>	42,479
於期初之現金及現金等價物	<b>190,577</b>	29,815
外匯兌換率變動之影響	<b>(8,823)</b>	919
	<hr/>	<hr/>
於期終之現金及現金等價物	<b><u>227,781</u></b>	<u>73,213</u>
現金及現金等價物之分析		
現金及銀行結餘	<b><u>227,781</u></b>	<u>73,213</u>

附註：

## 1. 編製基準

截至2018年6月30日止六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。

本未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM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。

本未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與2017年12月31日止年度之全年財務報表所採用者一致，本集團所採納的新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，已在2017年12月31日止年度之全年財務報表中披露，並由2018年1月1日起計開始之年度期間生效除外。

就採納香港財務報告準則第9號：金融工具(「香港財務報告準則第9號」)，本集團於2017年12月31日可贖回可換股優先股(「可贖回可換股優先股」)之主權益工具成分及按公平值計量並分類為可供出售金融資產之上市普通股，於2018年1月1日被重新分類為按公平值經其他全面收益入賬之金融資產。本集團於2017年12月31日可贖回可換股優先股之贖回權，於2018年1月1日被重新分類為按公平值經其他全面收益入賬之金融資產。可供出售金融資產重估儲備之累計公允值變動以及過去年度於保留溢利確認之贖回權公允值變動於2018年1月1日被轉撥至金融資產重估儲備。

除採納香港財務報告準則第9號外，採納新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團之財務表現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2017年12月31日止年度之年報並覽。

## 2. 收入

截至2018年6月30日止三個月及六個月，本集團收入為信貸業務來自應收貸款之利息收入。

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2018年6月30日及2017年6月30日止三個月及六個月並無錄得該等收入。

## 3. 其他淨收入

截至2018年6月30日止三個月及六個月中，其他淨收入主要為銀行利息收入。

截至2017年6月30日止三個月及六個月中，其他淨收入主要為皇姑區物業開發項目分別根據2016年5月4日及2017年3月2日之法院判決向瀋陽市皇姑區城市建設局及瀋陽市土地交易中心(統稱「瀋陽市有關部門」)應收之一次性補償。法院作出判決瀋陽市有關部門須向本公司之附屬公司償付的補償，在抵銷以前確認之有關應收款後，其他淨收入總金額為97,200,000港元。

#### 4. 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2018年6月30日及2017年6月30日止六個月之收入及虧損之資料：

##### 截至2018年6月30日止六個月

	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)
分部收入：			
外部客戶收入	<u>328</u>	<u>-</u>	<u>328</u>
分部業績	<u><b>(2,410)</b></u>	<u><b>(201)</b></u>	<u><b>(2,611)</b></u>
未分配之企業收入			797
未分配之企業費用			(8,758)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值損失			(5,320)
未分配之融資成本			<u>(11,061)</u>
除稅前虧損			(26,953)
所得稅開支			<u>-</u>
本期虧損			<u><b>(26,953)</b></u>

#### 4. 分部資料(續)

截至2017年6月30日止六個月

	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)
分部收入：			
外部客戶收入	1,089	-	1,089
分部業績	<u>(3,543)</u>	<u>95,714</u>	92,171
未分配之企業費用			(3,495)
出售可供出售之資產虧損			(23,008)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值損失			(3,887)
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			(763)
融資成本			<u>(13,235)</u>
除稅前溢利			47,783
所得稅開支			<u>(30,817)</u>
本期溢利			<u>16,966</u>

下表呈列本集團業務分部於報告期間結算日之資產及負債資料：

於2018年6月30日

	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)
分部資產	25,214	299,610	324,824
按公平值經其他全面收益入賬之之金融資產			272,077
按公平值經損益入賬之金融資產			24,665
其他企業資產			<u>78,525</u>
資產總額			<u>700,091</u>
分部負債	4,489	55,772	60,261
股東貸款			388,280
其他企業負債			<u>155,554</u>
負債總額			<u>604,095</u>

#### 4. 分部資料(續)

於2017年12月31日

	金融服務 千港元 (經審核)	物業發展 千港元 (經審核)	綜合 千港元 (經審核)
<b>分部資產</b>	32,346	304,183	336,529
可供出售之金融資產			339,455
按公平值經損益入賬之金融資產			29,985
其他企業資產			<u>164,580</u>
<b>資產總額</b>			<u><u>870,549</u></u>
<b>分部負債</b>	4,786	42,970	47,756
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			12,595
股東貸款			465,290
其他企業負債			<u>169,441</u>
<b>負債總額</b>			<u><u>695,082</u></u>

本集團截至2018年6月30日及2017年6月30日止六個月收入源自單一地區(香港)，且本集團截至2018年6月30日及2017年6月30日止六個月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。

#### 5. 經營(虧損)/溢利

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
經營(虧損)/溢利，已扣除/(計入)：				
折舊	<b>65</b>	93	<b>134</b>	165
減：發展中物業折舊資本化	<b>(7)</b>	(6)	<b>(13)</b>	(13)
	<u><b>58</b></u>	<u>87</u>	<u><b>121</b></u>	<u>152</u>
僱員福利開支(包括董事薪酬)	<b>2,344</b>	3,430	<b>4,774</b>	6,770
減：發展中物業僱員福利開支資本化	<b>(113)</b>	(142)	<b>(191)</b>	(231)
	<u><b>2,231</b></u>	<u>3,288</u>	<u><b>4,583</b></u>	<u>6,539</u>
匯兌虧損/(收益)，淨額	<u><b>6,415</b></u>	<u>(265)</u>	<u><b>3,971</b></u>	<u>(2,184)</u>

## 6. 融資成本

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
銀行貸款利息	32	38	61	111
關聯公司貸款利息	-	941	-	1,872
股東貸款利息	5,411	5,713	11,061	11,363
	<u>5,443</u>	<u>6,692</u>	<u>11,112</u>	<u>13,346</u>

## 7. 所得稅開支

由於截至2018年6月30日及2017年6月30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2018年6月30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。

於截至2017年6月30日止三個月及六個月內，於中國內地的附屬公司所產生之收入，其稅項已依照中國的各項有關所得稅法規按法定稅率25%的基礎上作計算撥備。

## 8. 中期股息

董事會決議不派發截至2018年6月30日止六個月之中期股息(截至2017年6月30日止六個月：無)。

## 9. 每股(虧損)/盈利

本公司股權持有人應佔每股基本(虧損)/盈利乃根據以下資料計算：

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
用以計算每股基本(虧損)/盈利的 未經審核本公司股權持有人應佔 (虧損)/溢利	<u>(19,520)</u>	<u>49,704</u>	<u>(26,953)</u>	<u>16,966</u>

## 9. 每股(虧損)/盈利(續)

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2018年 (未經審核)	2017年 (未經審核)	2018年 (未經審核)	2017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>(169,163,118)</u>	<u>(169,163,118)</u>	<u>(169,163,118)</u>	<u>(169,163,118)</u>
用以計算每股基本(虧損)/盈利的普通股 加權平均數	<u><b>11,009,335,226</b></u>	<u>11,009,335,226</u>	<u><b>11,009,335,226</b></u>	<u>11,009,335,226</u>

截至2018年6月30日及2017年6月30日止三個月及六個月，每股已攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。於截至2018年6月30日及2017年6月30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。

## 10. 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2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款	9,071	10,337
減：減值虧損撥備	<u>(7,977)</u>	<u>(7,265)</u>
減：非流動部份	<u>1,094</u> <u>(498)</u>	<u>3,072</u> <u>(1,138)</u>
流動部份	<u><b>596</b></u>	<u>1,934</u>

## 11. 應付貿易賬款

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 12月31日 千港元 (經審核)
超過180日	<u><b>1,661</b></u>	<u>1,682</u>

## 12. 其他應付賬款、計提費用及預收款項

於2018年6月30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的計提利息費用，金額為154,587,000港元(於2017年12月31日：157,753,000港元)。

股東貸款為無抵押，除股東貸款總計3,500,000港元(於2017年12月31日：7,000,000港元)為免息外，股東貸款按照香港上海滙豐銀行有限公司不時收取之最優惠利率計息。股東貸款的條款詳情已載列於本公司截至2017年12月31日止年度之已審核綜合財務報表。

## 管理層討論及分析

### 財務摘要

截至2018年6月30日止六個月，本集團錄得之收入及本公司股權持有人應佔虧損(均為主要財務表現指標)分別為328,000港元(截至2017年6月30日止六個月：1,100,000港元)及27,000,000港元(截至2017年6月30日止六個月：溢利17,000,000港元)。

截至2018年6月30日止六個月之本公司股權持有人應佔虧損主要歸因於並無於上年同期確認之一筆向瀋陽市皇姑區城市建設局及瀋陽市土地交易中心應收之一次性補償收入，詳情已披露於本公司2017年年度報告。此被按公平值經損益入賬之金融資產公平值虧損減少以及一間關聯公司的可贖回可換股優先股(「可贖回可換股優先股」)內含的贖回權公平值虧損隨著採納香港財務準則第9號而經其他全面收益入賬而部分地抵銷。

撇除多項非經營性項目(包括自其他淨收入、按公平值經損益入賬之金融資產及可贖回可換股優先股內含的贖回權公平值損失)，因成本控制得宜，本集團於回顧期內經營虧損經調整後為7,500,000港元，而上年同期為虧損10,600,000港元。

### 財務回顧

放貸業務於回顧期內為本集團帶來收入328,000港元(截至2017年6月30日止六個月：1,100,000港元)。由於承建的物業開發項目仍在計劃階段，故物業開發分部並無錄得收入。

截至2018年6月30日止六個月，按公平值經損益入賬之金融資產公平值虧損為5,300,000港元(截至2017年6月30日止六個月：23,000,000港元)。公平值虧損變動主要是由於包含南華集團控股有限公司(「南華集團控股」)股價等多項參數變化所致。於截至2018年6月30日止六個月並無錄得可贖回可換股優先股內含的贖回權公平值虧損(截至2017年6月30日止六個月：3,900,000港元)，此乃因該虧損自2018年1月1日起就採納香港財務報告準則第9號經其他全面收益入賬。

其他經營收入於回顧期內為1,000,000港元(截至2017年6月30日止六個月：97,200,000港元)。該減少主要由於並無於上年同期確認之一筆向瀋陽市皇姑區城市建設局及瀋陽市土地交易中心應收之一次性補償收入。於回顧期內，行政及其他經營費用為11,800,000港元(截至2017年6月30日止六個月：9,500,000港元)，該增加主要因匯兌損失4,000,000港元，相較上年同期為收益2,200,000港元。

## 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

此分部為南華資產管理有限公司(「南華資產管理」)，一間根據香港法例第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構成。南華資產管理於回顧期內並無錄得任何收入。

本集團透過南華信貸財務有限公司(「南華信貸」，一間本公司之全資擁有附屬公司)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2018年6月30日，放貸業務貸款之毛額組合為9,100,000港元。

為進一步實現本集團「一站式金融服務中心」策略以提供多元化的金融服務予客戶，本集團已獲證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)於2016年10月發給企業牌照從事證券交易的受規管活動(「第一類牌照」)並於2017年7月發給企業牌照從事期貨交易的受規管活動(「第二類牌照」)。本集團正就第一類及第二類牌照申請成為香港交易及結算所有限公司之參與者，惟於回顧期內並無錄得任何收益。

此分部為也為南華財富管理顧問服務有限公司(「南華財富管理」)構成，彼擁有香港專業保險經紀協會(「香港專業保險經紀協會」)會籍及為強積金計劃條例(「強積金條例」)下之強制性公積金(「強積金」)主事中介人。南華財富管理於回顧期內並無錄得任何收入。

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，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。

由於當地政府未能履行責任進行拆遷工作及向本公司附屬公司交付空置地盤，本公司及其附屬公司向遼寧省高級人民法院提起法律訴訟，要求瀋陽市皇姑區城市建設局及瀋陽市土地交易中心（「瀋陽市有關部門」）支付賠償並作出其他補償。

於2016年5月4日，遼寧省高級人民法院作出判決，瀋陽市有關部門須向本公司附屬公司償付本公司已繳付土地款之利息。於2016年5月23日，瀋陽市有關部門向中華人民共和國最高人民法院作出上訴。

於2017年3月2日，中華人民共和國最高人民法院維持2016年5月4日的判決，就此瀋陽市有關部門須向本公司附屬公司償付相關補償。本集團已從瀋陽市有關部門收回上述土地款及相關補償之全數。

### 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，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87,000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。此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。本集團已於過往年度取得本項目之國有土地使用證及建設用地規劃許可證，及於2018年7月進一步取得建設工程規劃許可證。

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。

## 投資組合

本集團之投資組合包含南華集團控股之普通股及可贖回可換股優先股，分別以按公平值經損益入賬之金融資產及按公平值經其他全面收益入賬之金融資產呈報。

股票代號	證券名稱	於2018年 6月30日之 賬面值 千港元	本期間 之公平值 虧損 千港元
413	南華集團控股有限公司(「南華集團控股」)		
	— 普通股	78,828	17,002
	— 可贖回可換股優先股	<u>217,914</u>	<u>39,634</u>
		<u>296,742</u>	<u>56,636</u>

南華集團控股之主營業務包括貿易及製造、物業投資及發展、農業及林業。

## 流動資金及財務資源

於2018年6月30日，本集團的流動比率為1.9，資產負債率為4.2%。資產負債率乃按本集團之銀行貸款除以總權益計算。於2017年12月31日，本集團的流動比率為2.2，資產負債率為2.3%。本集團之營運及投資的財務支援繼續由內部資源及由銀行貸款提供。

## 附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於截至2018年6月30日止六個月內，本集團概無作出任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

## 承受兌換率波動或任何相關對沖風險

於截至2018年6月30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2018年6月30日，本集團並無任何資產抵押及或然負債。

## 前景

管理層認為繼續整合本集團現有物業發展業務，並拓展金融服務行業可在當前市況下憑藉可用資源產生穩定收益流，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，2018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。

於回顧期內，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。南華資產管理正不斷與潛在投資者磋商成為彼等的獲授權投資經理，為彼等提供度身訂造的投資組合管理方案，屆時將會為集團帶來收入。

南華信貸於回顧期內正在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，並有利貸放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，以致於回顧期內新增貸款發放金額出現減少。為把握2018年更多的商機，南華信貸已開始擴大其銷售隊伍及最近於2018年下半年指派新主管掌管放貸業務。本集團將加強信貸審批和債務收回功能，以保障本集團遠離過度信貸違約風險。

南華財富管理乃香港專業保險經紀協會之會員及強積金條例下之強積金主事中介人。本集團於2018年7月指派持牌人著手研究及發展銷售渠道以開始財富管理業務。

本集團除了於2016年10月獲批第一類牌照外，證監會已於2017年7月向本集團發給第二類牌照，此舉令本集團進一步邁向「一站式金融服務中心」之目標。為準備於不久的將來開業，本集團正就第一類及第二牌照申請成為香港交易及結算所有限公司之參與者，及進行揀選及建立前線交易與後勤支付系統以開展業務。

### (b) 物業發展業務

本集團項目的總地盤面積約為72,000平方米。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。本集團於最近成立擁有中國物業專長之新團隊就著手開發可能進行可行性研究。

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2018年6月30日，本公司董事（「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條須予備存於本公司之登記冊所記載，或根據GEM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權益及淡倉如下：

### (i) 本公司普通股股份（「股份」）之好倉

董事	身份	股份數目	股份總數目	持股量約佔 總發行股份 之百分比
吳鴻生（「吳先生」）	實益擁有人 配偶之權益 受控制法團之權益	363,393,739 967,923,774 5,925,861,298 (附註(a))	7,257,178,811	64.92%
吳旭洋	實益擁有人		2,602,667	0.02%

### (ii) 相關股份之好倉

董事	身份	相關股份數目	持股量約佔 總發行股份 之百分比
張賽娥（「張女士」）	實益擁有人	55,896,000 (附註(b))	0.50%
吳旭洋	實益擁有人	83,840,000 (附註(b))	0.75%

附註：

- (a) 由吳先生透過受控制法團持有之5,925,861,298股股份包括由Bannock Investment 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、Green Orient Investments Limited(「Green Orient」)持有之65,104,000股股份。Fung Shing、Parkfield及Ronastar概由吳先生直接全資擁有。吳先生透過南華集團控股有限公司(「南華集團控股」)間接持有Green Orient。Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗則由吳先生直接擁有60%、Richard Howard Gorges先生(「Gorges先生」)擁有20%及張女士擁有20%權益。吳先生持有南華集團控股約63.24%權益。故此，吳先生被視為持有由Green Orient所持有之65,104,000股股份及由Bannock和盈麗合共持有之2,238,789,644股股份之權益。
- (b) 張女士及吳旭洋分別持有之相關股份乃於2013年10月1日根據本公司於2012年05月08日採納之購股權計劃而向彼等授出之購股權(「購股權計劃」)。有關詳情，請參閱「購股權計劃」一節。

除上文所述外，於2018年6月30日，董事、彼等配偶或十八歲以下子女概無於本公司或其任何控股公司、附屬公司或其他相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有按證券及期貨條例第352條須予備存於本公司之登記冊所記載，或根據GEM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權益及淡倉。

#### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於2018年6月30日，本公司獲悉佔已發行股份5%或以上之已發行股份權益如下：

##### 股份之好倉

股東	身份	股份數目	持股量約佔 總發行股份 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。盈麗被視作持有由Bannock所持股份之權益。
- (b) 吳女士(直接擁有967,923,774股股份)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，分別由吳先生直接及透過受控制法團間接持有之363,393,739股及5,925,861,298股股份之權益。

除上文所述外，於2018年6月30日，概無任何人士(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股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)就於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例的第336條登記之權益或淡倉而進行登記。

### 僱員股份獎勵計劃

本公司於2011年3月18日採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。據此，本公司可向所揀選之僱員授予股份獎勵以表彰彼等對本集團之貢獻，鼓勵彼等繼續留任支持本集團持續經營及發展，並吸引合適之人才以配合本集團未來發展。根據股份獎勵計劃之條款及條件，本公司將以一筆不多於50,000,000港元之款項從市場上購買本公司及／或南華集團控股之股份；該等股份將構成股份獎勵計劃而設立之信託基金的資本。董事會可不時揀選僱員參與股份獎勵計劃，且動用本公司資源向受託人支付作為購入上述股份的款項。

## 購股權計劃

為鼓勵及獎勵對本集團成功經營作出貢獻之合資格參加者，並挽留彼等繼續支持本集團，本公司於2012年5月採納購股權計劃。根據該計劃授出之購股權為非上市。於截至2018年6月30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						授出購股權日期 (日/月/年)	行使購股權期限 (附註i)	股份價格			
	於2018年1月1日尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內失效	於期內作廢	於2018年6月30日尚未行使			每份購股權之行使價 港元	緊接授出購股權前之股份價格 (附註ii) 港元	緊接行使購股權前之加權平均價 (附註iii) 港元	
<b>董事</b>												
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	
小計	<u>139,736,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>139,736,000</u>						
<b>僱員</b>												
總數	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>55,896,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>55,896,000</u>						
總計	<u>195,632,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>195,632,000</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	可行使百分比
36個月內	無
第37個月至第48個月	30%
第49個月至第60個月	60%
第61個月至第120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。

## 董事於競爭性業務之權益

本公司、南華集團控股及南華金融控股有限公司(「南華金融控」)(均於聯交所上市)有若干共同董事，而南華集團控股及南華金融的主要業務包括物業投資或發展業務及提供投資顧問及資產管理服務及證券買賣之業務。

本公司執行董事吳先生、張女士及Gorges先生亦擔任南華集團控股之執行董事。吳先生及張女士亦為南華金融之執行董事。本公司執行董事吳旭茱女士，亦為南華集團控股之非執行董事及南華金融之執行董事。本公司非執行董事吳旭洋先生，亦為南華集團控股之執行董事。

吳先生為南華集團控股之董事會主席及控股股東，亦為南華金融之董事會主席及主要股東。Gorges先生及張女士為吳先生一家受控制法團之董事及主要股東，吳先生及與其聯繫人持有南華集團控股63.24%股權及吳先生持有南華金融29.36%股權。

張女士及Gorges先生於南華金融持有約千股權。吳旭茱女士於南華集團控股持有約千股權。吳旭洋先生於南華集團控股及南華金融持有約千股權。

本集團主要承辦小型物業開發項目並將業務拓展至金融服務業務，而南華集團控股之業務則主要集中於中型至大型之物業投資及開發項目。

本集團正將業務拓展至金融服務行業，而南華金融從事之業務規模廣泛且客戶組合穩固的金融服務行業。

上述共同董事已申報彼等於競爭性業務之權益，且已放棄就本公司與南華集團控股或南華金融有競爭或可能有競爭的交易作出表決，故就決定競爭性業務有關交易時，上述董事皆不能控制董事會之意向。因此，董事會乃獨立於南華集團控股或南華金融之董事會，且本集團有能力按公平原則經營其業務，並獨立於南華集團控股及南華金融之業務。鑑於上述主要業務有所不同，本公司與南華集團控股或南華金融間之業務競爭並不重大。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2018年6月30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。

## 董事買賣證券

本公司已採納GEM上市規則第5.48條至5.67條所載有關董事買賣證券交易必須遵守的標準。此外，董事會亦就可能擁有關於本集團或其證券之內幕消息的相關僱員制訂類似指引。

經本公司作出特定查詢後，所有董事確認於截至2018年6月30日止六個月，彼等一直遵守證券交易買賣的標準及本公司有關董事進行證券交易的行為守則。

## 董事資料之變動

根據GEM上市規則第17.50A(1)條，自最近刊發之年度報告至本中期報告日期，董事按GEM上市規則第17.50(2)條第(a)至(e)段及(g)段規定披露董事任期間的變動如下：

1. 張女士於南華集團控股之行政總裁調任為聯席行政總裁，由2018年5月16日起生效；及
2. 吳旭洋先生獲委任為南華集團控股之聯席行政總裁，由2018年5月16日起生效。

## 企業管治守則

除吳先生(本公司之執行董事兼董事會主席)、張女士(本公司之執行董事)及吳旭洋先生(本公司之非執行董事)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條及第A.6.7條之規定出席於2018年5月25日舉行之本公司股東週年大會外，本公司於截至2018年6月30日止六個月已遵守GEM上市規則附錄十五之企業管治守則的所有守則條文。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會，並根據GEM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(即鄭康棋先生(審核委員會主席)及龐愛蘭女士，BBS·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2018年6月30日止六個月之中期業績並沒有審核，但已由審核委員會審閱，而審核委員會認為，該等中期業績已遵照適用會計準則及規定編製，並已作出充分披露。

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，2018年8月7日

於本報告日期，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先生及吳旭茱女士；(2)非執行董事：吳旭洋先生；及(3)獨立非執行董事：鄭康棋先生、龐愛蘭女士、BBS·太平紳士及楊志恒先生。