

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2018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2018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	
		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	182	359	510	1,448
其他淨收入	3	412	-	1,407	92,743
按公平值經損益入賬之金融 資產公平值(損失)/收益		(4,836)	13,806	(10,156)	(9,202)
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)		-	1,455	-	(2,432)
出售可供出售金融資產損失		-	(1,188)	-	(1,951)
行政及其他經營費用		(4,207)	(11,779)	(16,041)	(16,824)
經營(虧損)/溢利		(8,449)	2,653	(24,280)	63,782
融資成本		(4,921)	(6,753)	(16,056)	(20,099)
除稅前(虧損)/溢利		(13,370)	(4,100)	(40,336)	43,683
所得稅	5	23,107	2,435	23,107	(28,382)
本期本公司股權持有人應佔 (虧損)/溢利		<u>9,737</u>	<u>(1,665)</u>	<u>(17,229)</u>	<u>15,301</u>
本期本公司股權持有人應佔 每股(虧損)/溢利		<u>0.09 港仙</u>	<u>(0.02) 港仙</u>	<u>(0.16) 港仙</u>	<u>0.14 港仙</u>
基本及攤薄	7				

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	
	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	9,737	(1,665)	(17,229)	15,301
<b>其他全面收益</b>				
<i>不會重新分類至損益之項目：</i>				
按公平值經其他全面收益入 賬之金融資產公平值虧損	(43,638)	-	(94,954)	-
出售金融資產釋放之金融資 產重估儲備	3,170	-	5,394	-
<i>隨後可能重新分類至損益之 項目：</i>				
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	-	2,876	-	4,613
可供出售金融資產公平值 損失	-	(17,429)	-	(84,313)
換算海外附屬公司財務報表 匯兌差額	(9,625)	7,575	(13,242)	17,848
<b>本公司股權持有人應佔本期 全面收益總額</b>	<b>(40,356)</b>	<b>(8,643)</b>	<b>(120,031)</b>	<b>(46,551)</b>

## 簡明綜合權益變動表

截至2018年9月30日止九個月

	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
<b>與擁有人交易</b>									
確認股份結算酬金	-	-	-	-	-	3,301	-	-	3,301
放棄購股權計劃下 之購股權	-	-	-	-	-	(6,004)	-	6,004	-
與擁有人交易	-	-	-	-	-	(2,703)	-	6,004	3,301
<b>全面收益</b>									
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	15,301	15,301
<b>其他全面收益</b>									
出售金融資產釋放之 重估儲備	-	-	-	-	4,613	-	-	-	4,613
可供出售金融資產之 公平值變動	-	-	-	-	(84,313)	-	-	-	(84,313)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	17,848	-	17,848
本期全面收益總額	-	-	-	-	(79,700)	-	17,848	15,301	(46,551)
於2017年9月30日 (未經審核)	111,785	(20,191)	6,044	-	(67,424)	21,941	8,372	129,541	190,068
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
<b>會計制度變更</b>									
採納香港財務準則 第9號	-	-	-	(63,047)	59,942	-	-	3,105	-
<b>與擁有人交易</b>									
出售金融資產虧損	-	-	-	-	-	-	-	(1,919)	(1,919)
確認股份結算酬金	-	-	-	-	-	1,431	-	-	1,431
與擁有人交易	-	-	-	-	-	1,431	-	(1,919)	(488)
<b>全面收益</b>									
本期虧損	-	-	-	-	-	-	-	(17,229)	(17,229)
<b>其他全面收益</b>									
金融資產之公平值變 動	-	-	-	(94,954)	-	-	-	-	(94,954)
出售金融資產釋放之 重估儲備	-	-	-	5,394	-	-	-	-	5,394
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(13,242)	-	(13,242)
本期全面收益總額	-	-	-	(89,560)	-	-	(13,242)	(17,229)	(120,031)
於2018年9月30日 (未經審核)	111,785	(20,191)	6,044	(152,607)	-	23,848	2,693	83,376	54,948

附註：

## 1. 編製基準

截至 2018 年 9 月 30 日止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 9 月 30 日止三個月及九個月，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 9 月 30 日及 2017 年 9 月 30 日止三個月及九個月並無錄得該等收入。

### 3. 其他淨收入

截至 2018 年 9 月 30 日止三個月及九個月中，其他淨收入主要為銀行利息收入。

截至 2017 年 9 月 30 日止三個月及九個月中，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，加上淨匯兌收益以及在抵銷以前確認之有關應收款後，其他淨收入總金額為 92,700,000 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 9 月 30 日及 2017 年 9 月 30 日止三個月及九個月之收入及虧損之資料：

#### 截至 2018 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)
分部收入：			
外部客戶收入	510	-	510
分部業績	(3,457)	2,504	(953)
未分配之企業收入			1,096
未分配之企業費用			(14,448)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值 損失			(10,156)
未分配之融資成本			(15,875)
除稅前虧損			(40,336)
所得稅			23,107
本期虧損			(17,229)

#### 4. 分部資料 (續)

截至 2017 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)
分部收入：			
外部客戶收入	1,448	-	1,448
分部業績	(4,319)	85,256	80,937
未分配之企業費用			(3,706)
出售可供出售之資產虧損			(9,202)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值 損失			(2,432)
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			(1,951)
融資成本			(19,963)
除稅前溢利			43,683
所得稅			(28,382)
本期溢利			15,301

本集團截至 2018 年 9 月 30 日及 2017 年 9 月 30 日止九個月收入源自單一地區 (香港)，且本集團截至 2018 年 9 月 30 日及 2017 年 9 月 30 日止九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. 所得稅開支

由於截至 2018 年 9 月 30 日及 2017 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 2018 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。

於截至 2017 年 9 月 30 日止三個月及九個月內，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。

#### 6. 中期股息

董事會決議不派發截至 2018 年 9 月 30 日止九個月之中期股息 (截至 2017 年 9 月 30 日止九個月：無)。

## 7. 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9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2018年	2017年	2018年	2017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)/ 盈利的未經審核本公司 股權持有人應佔(虧損)/ 溢利	<b>9,737</b>	(1,665)	<b>(17,229)</b>	15,301
	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2018年	2017年	2018年	2017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)
本期內已發行普通股加權 平均數	<b>11,178,498,344</b>	11,178,498,344	<b>11,178,498,344</b>	11,178,498,344
減：持作股份獎勵計劃股 份之加權平均數	<b>(169,163,118)</b>	(169,163,118)	<b>(169,163,118)</b>	(169,163,118)
用以計算每股基本(虧損)/ 盈利的普通股加權平均數	<b>11,009,335,226</b>	11,009,335,226	<b>11,009,335,226</b>	11,009,335,226

截至2018年9月30日及2017年9月30日止三個月及九個月，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9月30日及2017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

### 財務摘要

截至2018年9月30日止九個月，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500,000港元(截至2017年9月30日止九個月：1,400,000港元)及17,200,000港元(截至2017年9月30日止九個月：溢利15,300,000港元)。

截至2018年9月30日止九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沈陽市皇姑區城市建設局及沈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由2018年1月1日起採納之香港財務準則第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（包括來自其他淨收入、按公平值經損益入帳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之收入/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 11,000,000 港元，而上年同期為虧損 15,400,000 港元。

## 財務回顧

放貸業務於回顧期內為本集團帶來收入 500,000 港元（截至 2017 年 9 月 30 日止九個月：1,400,000 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 9 月 30 日止九個月，按公平值經損益入帳之金融資產公平值虧損為 10,200,000 港元（截至 2017 年 9 月 30 日止九個月：9,200,000 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 9 月 30 日止九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 9 月 30 日止九個月：2,400,000 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帳。

其他經營收入於回顧期內為 1,400,000 港元（截至 2017 年 9 月 30 日止九個月：92,700,000 港元）。該減少主要由於並無於上年同期確認之一筆向沈陽市皇姑區城市建設局及沈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 16,000,000 港元（截至 2017 年 9 月 30 日止九個月：16,800,000 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 9 月 30 日，放貸業務貸款之毛額組合為 8,900,000 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」）。本集團處於第一類及第二類牌照成為香港交易及結算所有限公司參與者申請之最後階段，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（「第二期土地」），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。

於2018年9月7日，本集團收到滄州市國土資源局（「滄州國土局」）關於收回第二期土地之通知。本公司已採取合適手段，包括但不限於對滄州國土局進行法律行動，並將採取必要措施，維護本公司在第二期土地上的合法權益。

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2018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附屬公司及聯營公司。

### 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，2019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。

南華資產管理目前正構建各種投資策略和資產組合的封閉式私募基金以滿足投資者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已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。南華信貸收緊新增貸款審批和貸款再融資申請。本集團已加強債務收回功能，以保障本集團遠離過度信貸違約風險。為把握更多的商機，南華信貸已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。南華信貸將發挖新資金來源以滿足個人信貸市場上升之需求。

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，本集團已於2017年7月獲證監會發給第二類牌照。為準備於不久的將來開業，本集團處於第一類及第二牌照申請成為香港交易及結算所有限公司參與者申請之最後階段，及進行建立前線交易與後勤支付系統以開展業務。新業務將主要集中在提供證券及期貨交易服務與特選客戶，不作保證金融資，以減輕營運資本之需求。

(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。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2018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，2018年11月6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先生及吳旭茉女士；(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。

本公告的資料乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM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GEM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。