

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2019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2019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	
		2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
收入	2	259	182	9,095	510
銷售成本		-	-	(7,266)	-
其他經營收入	3	137	412	1,254	1,407
按公平值經損益入賬之金融資產					
公平值收益/(虧損)		1,741	(4,836)	580	(10,156)
出售金融資產收益		954	-	1,813	-
行政及其他經營費用		(3,941)	(4,207)	(10,829)	(16,041)
經營虧損		(850)	(8,449)	(5,353)	(24,280)
融資成本		(3,232)	(4,921)	(11,692)	(16,056)
除所得稅前虧損		(4,082)	(13,370)	(17,045)	(40,336)
所得稅抵免	5	-	23,107	-	23,107
本期本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利		(4,082)	9,737	(17,045)	(17,229)
本期本公司股權持有人應佔 每股(虧損)/盈利					
基本及攤薄	7	(0.04)港仙	0.09港仙	(0.15)港仙	(0.16)港仙

## 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	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
本期(虧損)/溢利	(4,082)	9,737	(17,045)	(17,229)
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				
金融資產公平值收益/(虧損)	42,100	(43,638)	32,613	(94,954)
出售金融資產釋放之金融資產重估儲備	-	3,170	-	5,394
隨後可能重新分類至損益之項目				
換算海外附屬公司財務報表匯兌差額	323	(9,625)	293	(13,242)
本公司股權持有人應佔本期全面收益總額	<u>38,341</u>	<u>(40,356)</u>	<u>15,861</u>	<u>(120,031)</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至2019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
會計政策變更 採納香港財務報告準則第9號	-	-	-	(63,047)	59,942	-	-	3,105	-
與擁有人交易 出售金融資產虧損 確認股份結算酬金	-	-	-	-	-	-	-	(1,919)	(1,919)
	-	-	-	-	-	1,431	-	-	1,431
與擁有人交易	-	-	-	-	-	1,431	-	(1,919)	(488)
全面收益 本期虧損 其他全面收益 金融資產之公平值變動 出售金融資產釋放之儲備 匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	(17,229)	(17,229)
	-	-	-	(94,954)	-	-	-	-	(94,954)
	-	-	-	5,394	-	-	-	-	5,394
	-	-	-	-	-	-	(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)	<u>111,785</u>	<u>(20,191)</u>	<u>6,044</u>	<u>(152,607)</u>	<u>-</u>	<u>23,848</u>	<u>2,693</u>	<u>83,376</u>	<u>54,948</u>
於2018年12月31日及 2019年1月1日(經審核)	111,785	(20,191)	6,044	(168,855)	-	23,848	(1,503)	86,131	37,259
儲備轉撥 出售金融資產釋放之儲備	-	-	-	2,601	-	-	-	(2,601)	-
儲備轉撥	-	-	-	2,601	-	-	-	(2,601)	-
全面收益 本期虧損 其他全面收益 金融資產之公平值變動 匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	(17,045)	(17,045)
	-	-	-	32,613	-	-	-	-	32,613
	-	-	-	-	-	-	293	-	293
本期全面收益總額	-	-	-	32,613	-	-	293	(17,045)	15,861
於2019年9月30日(未經審核)	<u>111,785</u>	<u>(20,191)</u>	<u>6,044</u>	<u>(133,641)</u>	<u>-</u>	<u>23,848</u>	<u>(1,210)</u>	<u>66,485</u>	<u>53,120</u>

附註：

## 1. 編製基準

截至2019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。

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。

編製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截至2018年12月31日止年度之全年財務報表所採用者一致，惟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」)，已在截至2018年12月31日止年度之全年財務報表中披露，並由2019年1月1日起計開始之年度期間生效除外。

## 2. 收入

期內確認來自本集團主要業務的收入如下：

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
收入				
物業銷售	-	-	7,683	-
服務提供	-	-	623	-
放債人業務之利息收入	259	182	789	510
	<u>259</u>	<u>182</u>	<u>9,095</u>	<u>510</u>

## 3. 其他經營收入

截至2019年9月30日止三個月及九個月，其他經營收入主要為收回的呆壞賬及銀行利息收入。

截至2018年9月30日止三個月及九個月，其他經營收入主要為銀行利息收入。

#### 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其經營分部。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2019年9月30日及2018年9月30日止九個月之收入及虧損：

##### 截至2019年9月30日止九個月

	金融服務 千港元 (未經審核)	物業開發 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	<u>1,412</u>	<u>7,683</u>	<u>9,095</u>
<b>分部業績</b>	<u><u>(2,201)</u></u>	<u><u>(7,646)</u></u>	<u><u>(9,847)</u></u>
未分配之企業收入			4,801
未分配之企業費用			(3,102)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值虧損			580
出售金融資產收益			1,813
未分配之融資成本			<u>(11,290)</u>
除所得稅前虧損			(17,045)
所得稅開支			<u>-</u>
本期虧損			<u><u>(17,045)</u></u>

## 截至2018年9月30日止九個月

	金融服務 千港元 (未經審核)	物業開發 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	<u>510</u>	<u>-</u>	<u>510</u>
<b>分部業績</b>	<u>(3,457)</u>	<u>2,504</u>	(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虧損			(10,156)
未分配之融資成本			<u>(15,875)</u>
除所得稅前虧損			(40,336)
所得稅抵免			<u>23,107</u>
本期虧損			<u>(17,229)</u>

本集團截至2019年9月30日及2018年9月30日止九個月並無依賴任何單一分部客戶。

### 5. 所得稅開支

由於截至2019年9月30日及2018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估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

由於截至2019年9月30日及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。

### 6. 中期股息

董事會決議不派發截至2019年9月30日止九個月之中期股息(截至2018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	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2018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>(4,082)</u>	<u>9,737</u>	<u>(17,045)</u>	<u>(17,229)</u>
	截至9月30日止三個月	截至9月30日止三個月	截至9月30日止九個月	截至9月30日止九個月
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)	2019年 (未經審核)	2018年 (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	<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2019年9月30日及2018年9月30日止九個月，每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。於截至2019年9月30日及2018年9月30日止三個月及九個月，本公司購股權之行使價較股份之平均市值為高，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

南華資產控股有限公司及其附屬公司(統稱「本集團」)為一間投資及營運集團，旨在探索與投資可為股東帶來長期價值及利潤的業務及項目。該等業務包括但不限於金融服務及物業開發，均為本集團於回顧期內的主要業務。

### 財務摘要

截至2019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9,100,000港元(截至2018年9月30日止九個月：500,000港元)及17,000,000港元(截至2018年9月30日止九個月：虧損17,200,000港元)。

截至2019年9月30日止九個月之本公司股權持有人應佔虧損較去年同期有所減少，主要由於金融服務及物業開發分部兩者於本期間產生收入。此外，按公平值經損益入賬之金融資產公平值收益以及管理層致力控制成本亦有助於回顧期內虧損減少。

### 財務回顧

金融服務分部於回顧期內開始提供服務並帶來收入。放貸業務帶來收入約800,000港元。物業開發分部錄得收入7,700,000港元，此乃由於位於滄州渤海新區中捷產業園區物業開發項目(「中捷項目」)之若干部分於本回顧期內完成。

截至2019年9月30日止九個月，按公平值經損益入賬之金融資產公平值收益為600,000港元，而去年同期則為虧損10,200,000港元。公平值收益主要由於南華集團控股有限公司(「南華集團控股」)股價變化所致。

於回顧期內，其他經營收入為1,300,000港元。於回顧期內，行政及其他經營費用為10,800,000港元，而較去年同期減少5,200,000港元為控制成本之成果。於回顧期內，財務成本為11,700,000港元，而較去年同期減少4,400,000港元乃由於若干股東貸款於2018年及本回顧期內償還。



## 業務回顧

### (a) 金融服務

此分部由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。南華資產管理開始提供投資諮詢服務並產生收入。

本集團透過南華信貸財務有限公司(「南華信貸」，本公司一間全資擁有附屬公司)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，業務範圍主要包括向獨立外部客戶提供無抵押個人貸款、稅務貸款、小企業貸款、專項貸款及債務合併。南華信貸於2018年下半年指派新主管掌管放貸業務，並執行新的市場定位策略。此舉已成功邁向擁有更佳的信用記錄客戶群組，以構建一個穩健的貸款組合。截至2019年9月30日，貸款組合毛額已逐步增長至11,600,000港元。南華信貸同時收緊新增貸款審批和貸款再融資申請。本集團亦已加強債務收回功能，以保障本集團遠離過度信貸風險。

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」)。

此分部同時由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、資產管理業務及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) 物業開發

黃驊新城物業開發項目，地盤面積為32,336平方米，為一個總建築面積約45,000平方米的商業及零售發展項目，提供購物商場、娛樂、餐飲及休閒設施。本集團就該項目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。總包工程將會於獲發有關規劃為黃驊新城物業開發項目的第一期(「第一期項目」)的土地的建設工程施工許可證後隨即展開。

於2014年，本集團成功投得與黃驊新城物業開發項目緊鄰的另一地皮(「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。第二期土地規劃為黃驊新城物業開發項目的第二期(「第二期項目」)，將進一步提供商業、零售、辦公及酒店設施，以提升整個黃驊新城項目設施的多樣性。本集團於早年已取得本項目之國有土地使用證及建設用地規劃許可證，並於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」)關於請求收回第二期土地的通知(「收地」)。本集團隨後向滄州國土局進行匯報的省級機構河北省國土資源局(「河北國土局」)以申請行政覆議的形式提交上訴。於2018年12月24日，河北國土局告知本集團及滄州國土局將暫停行政覆議程序，以便雙方就爭議和解進行討論。

倘並無與滄州國土局達成可接受的解決方案，則本集團將恢復對收地所進行的行政覆議程序。若行政覆議結果並不利於本集團，則本集團將採取所有必要措施，包括但不限於向滄州國土局發起法律程序，以保障本公司的合法權利及於第二期項目的權益。截至本公告日期，本集團與滄州國土局仍處於磋商階段。

由於本集團現有物業組合位於中國，因此面對中國物業市場相關風險。本集團國內的物業開發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。為緩解上述風險，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或出售

於截至2019年9月30日止九個月內，本集團概無作出任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

## 前景

### (a) 金融服務

由於自2018年年底起實施的信貸審批及追討債務流程有所改善，故於回顧期內，本集團已收回大量壞賬且貸款減值顯著減少。放貸業務已恢復其上升動力，預期將於2019年第四季度開始作出重大貢獻。

由於香港及中國的宏觀經濟環境及政策調整均有巨大變化，2020年仍將是充滿挑戰之年，為此本集團已開始制定2020年的規劃。儘管面臨該等挑戰，管理層已發現若干穩定增長的新機會。

本集團的投資團隊南華資產管理正構建各種投資策略和資產類別的封閉式私募基金以滿足客戶的投資需求和風險偏好。南華資產管理目前正與數名潛在投資者進行最後階段的磋商以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，當基金推出時，將會為集團帶來收入。

### (b) 物業開發業務

「業務回顧」所述黃驊新城第一期項目的規劃及開發已恢復，預期將於2021年產生現金流。

隨著於回顧期內中捷項目若干部分完成，本集團錄得7,700,000港元收入，並將於2019年及2020年繼續完成中捷項目之剩餘部分。

為減輕資本資源負擔，本集團已將大型開發項目分為多個階段，以期於中長期內為股東創造價值及利潤。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2019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  
主席兼執行董事  
吳鴻生

香港，2019年11月5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。

本公告的資料乃遵照*GEM*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。