

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2019年12月31日止年度(「本年度」)之綜合業績連同相關比較數字如下：

#### 綜合收益表

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收入	2	<b>19,022</b>	1,121
銷售成本		<b>(16,316)</b>	-
毛利		<b>2,706</b>	1,121
其他經營收入及收益，淨額	3	<b>5,730</b>	18,446
按公平值經損益入賬之金融資產 公平值虧損		<b>(775)</b>	(11,413)
出售按公平值經其他全面收益入賬 之金融資產之收益		<b>3,999</b>	5,835
行政及其他經營費用		<b>(15,428)</b>	(23,578)
經營虧損	5	<b>(3,768)</b>	(9,589)
融資成本		<b>(14,957)</b>	(21,046)
除所得稅前虧損		<b>(18,725)</b>	(30,635)
所得稅(開支)/抵免	6	<b>(163)</b>	22,784
本年度本公司股權持有人應佔虧損		<b>(18,888)</b>	(7,851)
本年度本公司股權持有人應佔每股虧損 基本及攤薄	8	<b>(0.17) 港仙</b>	(0.07) 港仙

## 綜合全面收益表

	2019年 千港元	2018年 千港元
本年度虧損	(18,888)	(7,851)
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)	20,143	(114,350)
隨後可能重新分類至損益之項目		
註銷附屬公司時變現匯兌儲備	-	(3,516)
換算海外附屬公司財務報表匯兌差額	(2,152)	(13,922)
本年度本公司股權持有人應佔全面虧損總額	<u>(897)</u>	<u>(139,639)</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2019年 千港元	2018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		123	156
商譽		15,883	16,184
應收貸款	9	2,036	1,048
按公平值經其他全面收益入賬之金融資產		217,157	202,519
已付訂金		5	89
		<b>235,204</b>	<b>219,996</b>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	9	3,125	1,496
應收貿易賬款	10	2,293	–
發展中物業		112,503	132,362
按公平值經損益入賬之金融資產		17,797	18,572
已付訂金、預付款項及其他應收賬款		21,982	26,923
可收回稅款		716	722
現金及銀行結餘		21,917	177,393
		<b>180,333</b>	<b>357,468</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	11	1,566	1,595
其他應付賬款及計提費用	12	125,460	151,363
合約負債		–	15,607
租賃負債		42	–
計息銀行貸款	13	3,000	4,000
關聯公司貸款		3,553	3,620
應付所得稅		57	–
		<b>133,678</b>	<b>176,185</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>46,655</b>	<b>181,283</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>281,859</b>	<b>401,279</b>
<b>非流動負債</b>			
股東貸款		245,500	364,020
<b>資產淨額</b>		<b>36,359</b>	<b>37,259</b>
<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		(75,426)	(74,526)
<b>總權益</b>		<b>36,359</b>	<b>37,259</b>

## 綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	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	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2018年1月1日	111,785	(20,191)	6,044	(63,047)	22,417	15,935	102,524	175,467
與擁有人交易 確認股份結算酬金	-	-	-	-	1,431	-	-	1,431
與擁有人交易	-	-	-	-	1,431	-	-	1,431
儲備轉撥 出售按公平值經其他全面收益 入賬之金融資產釋放之儲備	-	-	-	8,542	-	-	(8,542)	-
儲備轉撥	-	-	-	8,542	-	-	(8,542)	-
全面收益 本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(7,851)	(7,851)
其他全面收益 按公平值經其他全面收益入賬之 金融資產之公平值變動	-	-	-	(114,350)	-	-	-	(114,350)
註銷附屬公司時變現匯兌儲備	-	-	-	-	-	(3,516)	-	(3,516)
匯兌調整	-	-	-	-	-	(13,922)	-	(13,922)
本年度全面虧損總額	-	-	-	(114,350)	-	(17,438)	(7,851)	(139,639)
於2018年12月31日	111,785	(20,191)	6,044	(168,855)	23,848	(1,503)	86,131	37,259

## 綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	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	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2019年1月1日之結餘 (按之前呈列)	111,785	(20,191)	6,044	(168,855)	23,848	(1,503)	86,131	37,259
會計政策變動								
採納香港財務報告準則第16號	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
於2019年1月1日之經重列結餘	<u>111,785</u>	<u>(20,191)</u>	<u>6,044</u>	<u>(168,855)</u>	<u>23,848</u>	<u>(1,503)</u>	<u>86,128</u>	<u>37,256</u>
儲備轉撥								
出售按公平值經其他全面收益 入賬之金融資產釋放之儲備	-	-	-	5,779	-	-	(5,779)	-
儲備轉撥	-	-	-	5,779	-	-	(5,779)	-
全面收益								
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(18,888)	(18,888)
其他全面收益								
按公平值經其他全面收益入賬 之金融資產公平值變動	-	-	-	20,143	-	-	-	20,143
匯兌調整	-	-	-	-	-	(2,152)	-	(2,152)
本年度全面虧損總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,143</u>	<u>-</u>	<u>(2,152)</u>	<u>(18,888)</u>	<u>(897)</u>
於2019年12月31日	<u>111,785</u>	<u>(20,191)</u>	<u>6,044</u>	<u>(142,933)</u>	<u>23,848</u>	<u>(3,655)</u>	<u>61,461</u>	<u>36,359</u>

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。

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截至2018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2019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或經修訂的香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償之預付款特點
香港財務報告準則2015年 至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號之修訂本，業務合併
香港財務報告準則2015年 至2017年週期之年度改進	香港會計準則第12號之修訂本，所得稅
香港財務報告準則2015年 至2017年週期之年度改進	香港會計準則第23號之修訂本，借貸成本

除採納香港財務報告準則第16號以外，採納上述修訂本對本集團綜合財務報表並無重大影響。

#### 採納香港財務報告準則第16號之影響

香港財務報告準則第16號為租賃會計(主要為承租人之會計)之會計處理帶來重大變動。其取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)、香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會) – 詮釋第15號經營租賃 – 優惠及香港(準則詮釋委員會) – 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。

在承租人之角度，幾乎所有租賃均於財務狀況表內確認為使用權資產及租賃負債，該原則中少數例外情況為租賃之相關資產為低價值或釐定為短期租賃。

在出租人之角度，會計處理大致上與香港會計準則第17號維持不變。

本集團採用累計影響方法應用香港財務報告準則第16號，並確認首次應用香港財務報告準則第16號之所有累計影響，作為對於首次應用日期之期初保留盈利結餘的調整。根據香港財務報告準則第16號過渡條文的許可，2018年所呈列比較資料並未重列，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

## 2. 收入

本年度確認來自本集團主要業務的收入如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
物業銷售	17,284	–
服務費	622	–
應收貸款之利息收入	<u>1,116</u>	<u>1,121</u>
	<u>19,022</u>	<u>1,121</u>

## 3. 其他經營收入及收益，淨額

截至2019年12月31日止年度，其他經營收入及收益，淨額主要指已收回的壞賬及銀行利息收入。

截至2018年12月31日止年度，其他經營收入及收益主要為註銷一間附屬公司之收益及利息收入。

## 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，證券及期貨交易與放貸業務；及
- (b) 物業發展分部，於中華人民共和國（「中國」）從事物業發展業務。

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2019年12月31日止年度**

	金融服務 千港元	物業發展 千港元	綜合 千港元
分部收入：			
外部客戶收入	1,738	17,284	19,022
其他經營收入及收益，淨額	410	6	416
	<u>2,148</u>	<u>17,290</u>	<u>19,438</u>
分部業績	<u>(210)</u>	<u>(3,954)</u>	<u>(4,164)</u>
未分配之企業收入			5,314
未分配之企業費用			(8,310)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值虧損			(775)
出售按公平值經其他全面收益入賬之 金融資產收益			3,999
未分配之融資成本			<u>(14,789)</u>
除所得稅前虧損			(18,725)
所得稅開支			<u>(163)</u>
本年度虧損			<u><u>(18,888)</u></u>

**截至2018年12月31日止年度**

	金融服務 千港元	物業發展 千港元	綜合 千港元
分部收入：			
外部客戶收入	1,121	-	1,121
其他經營收入及收益，淨額	2	16,800	16,802
	<u>1,123</u>	<u>16,800</u>	<u>17,923</u>
分部業績	<u>(4,932)</u>	<u>16,144</u>	11,212
未分配之企業收入			1,644
未分配之企業費用			(17,009)
按公平值經損益入賬之金融資產公平值虧損			(11,413)
出售按公平值經其他全面收益入賬之 金融資產收益			5,835
未分配之融資成本			<u>(20,904)</u>
除所得稅前虧損			(30,635)
所得稅抵免			<u>22,784</u>
本年度虧損			<u><u>(7,851)</u></u>

本集團之收入及其他經營收入及收益，淨額根據地區呈列如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
收入		
香港	1,738	1,121
中國	<u>17,284</u>	<u>—</u>
	<u><b>19,022</b></u>	<u><b>1,121</b></u>
其他經營收入及收益		
香港	5,724	1,646
中國	<u>6</u>	<u>16,800</u>
	<u><b>5,730</b></u>	<u><b>18,446</b></u>

截至2019年及2018年12月31日止年度本集團概無客戶為本集團收入貢獻10%以上。

## 5. 經營虧損

本集團經營虧損已扣除或計入：

	2019年 千港元	2018年 千港元
計入銷售成本之物業成本	<b>15,103</b>	—
折舊	<b>154</b>	251
減：發展中物業折舊資本化	<u>—</u>	<u>(22)</u>
	<u><b>154</b></u>	<u>229</u>
僱員福利開支(包括董事薪酬)	<b>5,162</b>	8,220
以股份支付之僱員補償	—	1,431
界定供款計劃	<b>289</b>	306
減：發展中物業僱員福利開支資本化	<u>(388)</u>	<u>(422)</u>
	<u><b>5,063</b></u>	<u>9,535</u>
應收貸款之(收回)／減值，淨額	<b>(398)</b>	11
發展中物業減值	<b>4,000</b>	—
匯兌(收益)／虧損，淨額	<u><b>(4,628)</b></u>	<u>7,387</u>

## 6. 所得稅

由於截至2019年及2018年12月31日止年度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。

本集團於中國之附屬公司須就估計應課稅溢利按標準稅率25%繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。由於截至2019年及2018年12月31日止年度於中國經營之附屬公司並無應課稅溢利，故並無就企業所得稅作出撥備。截至2018年12月31日止年度計提的所得稅抵免指撥回過往年度超額撥備。

截至2019年12月31日止年度之所得稅開支指就年內於中國售出物業作出之土地增值稅(「土地增值稅」)撥備。由於截至2018年12月31日止年度並無售出物業，故截至2018年12月31日止年度，並無作出土地增值稅撥備。

土地增值稅撥備根據相關中國稅法及法規所載規定估算。土地增值稅按30%至60%之累進稅率，以增值額減去若干許可扣減項目(包括土地成本、借貸成本及相關物業發展開支)後作出撥備(如合適)。

## 7. 股息

於截至2019年及2018年12月31日止年度並無派發或償付中期股息。董事會不建議派發截至2019年及2018年12月31日止年度之末期股息。

## 8. 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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
用以計算每股基本虧損的本公司股權持有人應佔虧損	<u>(18,888)</u>	<u>(7,851)</u>
	2019年	2018年
本年度已發行普通股加權平均數	<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>
用以計算每股基本虧損的普通股加權平均數	<u><b>11,009,335,226</b></u>	<u>11,009,335,226</u>

於截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度，每股已攤薄虧損與每股基本虧損相同。

於截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度內並無授予任何購股權。於截至2019年12月31日及2018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。

## 9. 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。高級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	
	2019年 千港元	2018年 千港元
應收貸款	13,538	10,501
減：減值虧損撥備	(8,377)	(7,957)
	<u>5,161</u>	<u>2,544</u>
減：非流動部分	(2,036)	(1,048)
	<u>3,125</u>	<u>1,496</u>

## 10. 應收貿易賬款

於報告日期之應收貿易賬款根據結算到期日期之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 千港元	2018年 千港元
即期至90日	2,288	-
超過90日	5	-
	<u>2,293</u>	<u>-</u>

日常業務過程中所產生之應收貿易賬款之結算條款為按要求償還。

## 11. 應付貿易賬款

於報告日期之應付貿易賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 千港元	2018年 千港元
超過180日	<u>1,566</u>	<u>1,595</u>

## 12. 其他應付賬款及計提費用

於2019年12月31日，其他應付賬款及計提費用包括借予本集團的股東貸款計提利息費用約118,925,000港元(2018年：147,210,000港元)。

### 13. 計息銀行借貸

	於12月31日	
	2019年	2018年
	千港元	千港元
流動		
包含可隨時要求償還條款的到期償還銀行貸款—無抵押及有擔保	<u>3,000</u>	<u>4,000</u>

銀行貸款按香港銀行同業拆息加浮動年利率2.5%計息，並由本公司作擔保。於2019年12月31日，銀行融資由本公司擔保達4,000,000港元。本集團的銀行融資為4,000,000港元(2018年：4,000,000港元)，其中3,000,000港元(2018年：4,000,000港元)於2019年12月31日被動用。

## 管理層討論及分析

### 財務摘要及主要表現指標

截至2019年12月31日止年度(「本年度」)，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19,000,000港元(2018年：1,100,000港元)及18,900,000港元(2018年：7,900,000港元)。

撇除多項非經營性項目(金融資產公平值及出售金融資產的收益／虧損及非經常性質的其他收入、撥備及稅項抵免)，因業務增長、物業發展項目竣工及竭力控制成本，本集團的相關經營業績已由2018年的虧損20,400,000港元降至2019年的虧損3,000,000港元。

### 財務回顧

本年度，金融服務分部產生收入1,700,000港元(2018年：1,100,000港元)。物業發展分部自位於滄州渤海新區中捷產業園區的項目(「中捷項目」)錄得收入17,300,000港元。

本年度，按公平值經損益入賬之金融資產之公平值虧損為800,000港元(2018年：11,400,000港元)。公平值變動乃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。於本年度，其他經營收入為5,700,000港元(2018年：18,400,000港元)，且該減少乃由於並無於上年註銷一間附屬公司產生之一次性收入。本年度，行政及其他經營費用為15,400,000港元(2018年：23,600,000港元)，該減少乃主要由於竭力控制成本所致。

於2019年12月31日，本集團的流動比率為1.4(2018年：2.0)，資產負債率為18%(2018年：21%)。流動比率減少乃由於於本年度使用現金償還若干股東貸款所致。資產負債率下降乃由於於本年度償還若干部分銀行貸款所致。本集團的財務狀況被認為處於健康水平。

### 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

該分部由附屬公司構成，該等附屬公司持有根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第2類(遠期合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的牌照。該分部於本年度開始提供投資諮詢服務並產生收入。

該分部亦包括南華信貸財務有限公司(「南華信貸」，一間全資擁有附屬公司)下的放貸業務。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。

南華信貸於本年度指派一名新主管掌管放貸業務，並執行新策略。此舉已成功邁向更佳的信用記錄的客戶群組，構建起一個穩健的貸款組合。

截至2019年12月31日，貸款毛額組合逐步增加，達至13,600,000港元。南華信貸同時收緊新增貸款審批和貸款再融資申請，亦加強債務收回功能，為遠離過度信貸違約風險提供保障。

該分部亦由一間附屬公司構成，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。

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信貸風險及市場風險，以及需維持充足流動資金以符合資本監管規定及營運資金需求。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。

## (b) 物業發展

位於河北省滄洲地盤面積為32,336平方米(「第一期土地」)的黃驊新城物業開發項目為一個總建築面積約42,000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。本集團至今已就該項目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。第一期土地的總包工程預計會於獲發建設工程施工許可證後隨即展開，該地皮為黃驊新城物業開發項目的第一期(「第一期項目」)。

於2014年，本集團成功投得與我們第一期土地緊鄰的地皮(「第二期土地」)，該地皮面積為32,921平方米及建築面積約107,000平方米。第二期土地為黃驊新城物業開發項目的第二期(「第二期項目」)，將提供商業、零售、辦公大樓及酒店設施，進一步改善整個黃驊新城項目的多項設施。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有利於本集團，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提起法律程序，以保障本集團的合法權利及於第二期項目的權益。由於意外爆發新冠病毒疫情，當地政府部門運行受到重大影響。待滄州國土局全面恢復運行後，本集團將繼續與滄州國土局協商以尋求爭議的任何解決方案。鑒於在新冠病毒疫情爆發前所了解的協商進展，本集團對達成保障本集團於第二期項目的權利及利益的可接受解決方案持樂觀態度。

本集團其他物業開發項目(即中捷項目)已分期完成部分竣工，因此，本集團於本年度錄得收入17,300,000港元。

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的風險。我們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。

## 重大投資

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(「可贖回可換股優先股」)，於綜合財務狀況表中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。

下表載列本集團主要重大投資詳情：

於2018年12月31日

於聯交所/ 海外證券 交易所上市 的股票名稱	股份 代號	業務簡介	股份類別	於2018年 12月31日 持有之 股份數目	於2018年 12月31日 之投資成本 千港元	於2018年 12月31日 之公平值 千港元	本集團 於2018年 12月31日 之資產總值 千港元	佔本集團 於2018年 12月31日 之資產總值 之百分比
南華集團控股	413	貿易及製造、物業投資及 發展、農業及林業	普通股	309,129,996股* (佔南華集團 控股已發行 普通股的2.3%)	3,516	59,354	577,464	10.3%
			可贖回可換股 優先股	390,691,131股 (佔南華集團 控股已發行 可贖回可換股 優先股的100%)	312,553	161,737**	577,464	28.0%

於該年度，就本集團上文所述之重大投資而確認之公平值變動淨額所產生之本公司擁有人應佔經審核全面虧損約為125,800,000港元。

於2019年12月31日

於聯交所/ 海外證券 交易所上市 的股票名稱	股份 代號	業務簡介	股份類別	於2019年 12月31日 持有之 股份數目	於2019年 12月31日 之投資成本 千港元	於2019年 12月31日 之公平值 千港元	本集團 於2019年 12月31日 之資產總值 千港元	佔本集團 於2019年 12月31日 之資產總值 之百分比
南華集團控股	413	貿易及製造、物業 投資及發展、 農業及林業	普通股	309,129,996股* (佔南華集團 控股已發行 普通股的2.3%)	3,516	56,880	415,537	13.7%
			可贖回可換股 優先股	378,813,131股 (佔南華集團 控股已發行 可贖回可換股 優先股的100%)	303,051	178,074**	415,537	42.9%

於本年度，就本集團上文所述之重大投資而確認之公平值變動淨額所產生之本公司擁有人應佔經審核全面虧損約為19,400,000港元。

\* 該等股份主要包括南華集團控股於2016年12月23日擬派及本公司於2017年1月10日收取的紅股。

\*\* 可贖回可換股優先股於2018年12月31日及2019年12月31日之公平值乃由本公司董事參照與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師中和邦盟評估有限公司於結算日作出之估值予以釐定。

## 前景

由於新冠病毒疾病爆發，宏觀經濟形勢變化莫測，2020年將是備受挑戰之年。管理層認為繼續高度審慎地開展可產生穩定收益之金融服務業務，符合本集團的最佳利益。同時，物業發展分部項下的黃驊新城第一期項目已於2019年底恢復其規劃及該項目正在進行中，且管理層將密切關注其在當前市況下的進展。

### (a) 金融服務業務

由於信貸審批及債務收回程序有所改善，因此於本年度已收回大量壞賬。

本集團目前正在構建各種投資策略及資產組合的私募基金以滿足投資者的投資需求及風險偏好。由於本集團獲該等基金受聘為投資經理，為彼等提供度身訂造的投資組合管理方案，於基金推出後，將為本集團帶來收入。

本集團亦透過招募相關人員及發展渠道及業務，尋求發展其理財服務。

由於最近爆發新冠病毒疾病，本集團的風險管理已有所收緊，旨在透過明確界定與客戶的商業條款、對與彼等之交易進行嚴格的投資及信貸控制以及定期監控現金流量及管理賬目以盡量降低主要風險，從而確保相關監管實體遵守監管資本規定及金融服務業務可維持充足的營運資金。

### (b) 物業發展業務

由於人口結構及基礎設施持續改善以及預期與滄州國土局的協商結果樂觀，本集團決定於2019年底重啟部分第一期項目，預計可銷售面積約15,000平方米。由於農曆新年期間意外爆發新冠病毒疫情，本集團若干僱員不得擅自行及各公司(包括我們位於天津的辦事處，負責黃驊新城物業開發項目)在當地機構進行的強制性檢查達標之前，不得恢復營運及營業。我們位於天津的辦事處於近期復工，但相關僱員尚未返工，因此第一期項目的發展計劃不可避免地有所推遲。

為降低於現行市況下的營業風險及減輕資金來源負擔，第一期項目及第二期項目均分階段開發。

## 末期股息

董事會不建議派發截至2019年12月31日止年度之末期股息(2018年：無)。

## 企業管治守則

本公司於截至2019年12月31日止整個年度已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市規則附錄15所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之所有適用守則條文，惟本公司董事會主席及執行董事吳鴻生先生、本公司執行董事張賽娥女士、本公司非執行董事吳旭洋先生及本公司獨立非執行董事龐愛蘭女士，BBS•太平紳士因有其他事務在身而無法出席本公司於2019年6月18日舉行的股東週年大會而偏離企業管治守則之守則條文第E.1.2條及第A.6.7條除外。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2019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

董事會已設立審核委員會，其具備符合企業管治守則的書面職權範圍，並已於聯交所及本公司各自網站刊發。審核委員會現時包括(i)三名獨立非執行董事鄭康棋先生(審核委員會主席)、龐愛蘭女士，BBS•太平紳士及楊志恒先生；及(ii)一名非執行董事吳旭洋先生。

本集團截至2019年12月31日止年度之年度業績已由審核委員會審閱，而審核委員會認為，該等年度業績已遵照適用會計準則及規定編製，並已作出充份披露。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範圍

截至2019年12月31日止年度本集團初步業績公告之數字已獲本集團之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司認同於本集團年內綜合財務報表草稿內所載之數字。香港立信德豪會計師事務所有限公司在此方面所進行之工作，並不構成根據香港會計師公會所頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱項目準則》或《香港審計項目準則》作出的審計保證，因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本初步公告作出任何保證。

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，2020年3月18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、龐愛麗女士，*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*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*內刊發。