

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



China Gem Holdings Limited 中國中石控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1191)

截至二零一八年十二月三十一日止年度之 末期業績公告

中國中石控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)茲公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零一七年十二月三十一日止十七個月之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益報表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
收益	5	99,532	109,933
其他(虧損)/收入	6	(2,440)	293
行政開支		(52,499)	(57,116)
其他經營開支		(2,421)	(4,366)
投資物業之公平值收益/(虧損)		812	(17,051)
按公平值透過損益列賬之金融資產 之公平值(虧損)/收益		(26,915)	21,518
出售持作買賣投資虧損		-	(12,845)
金融資產之預期信貸虧損		(18,374)	-
財務成本		(57,605)	(8,006)
除所得稅前(虧損)/溢利	7	(59,910)	32,360
所得稅(開支)/抵免	8	(7,714)	9,098
年/期內(虧損)/溢利		(67,624)	41,458

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
年／期內其他全面收入， 扣除零稅項 隨後可能重新分類至損益之項目 換算海外業務產生之匯兌差異	<u>(590)</u>	<u>133</u>
年／期內全面收入總額	<u><u>(68,214)</u></u>	<u><u>41,591</u></u>
以下應佔年／期內(虧損)／溢利：		
本公司擁有人	(67,623)	41,465
非控股權益	<u>(1)</u>	<u>(7)</u>
	<u><u>(67,624)</u></u>	<u><u>41,458</u></u>
以下應佔年／期內全面 收入總額：		
本公司擁有人	(68,213)	41,598
非控股權益	<u>(1)</u>	<u>(7)</u>
	<u><u>(68,214)</u></u>	<u><u>41,591</u></u>
	港仙	港仙
每股(虧損)／盈利 基本及攤薄	9 <u><u>(1.7)</u></u>	<u><u>1.2</u></u>

附註

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,827	2,848
投資物業		210,079	156,295
無形資產		538	2,029
按公平值透過損益列賬之金融資產		-	146,957
租賃按金		1,636	668
		<u>215,080</u>	<u>308,797</u>
流動資產			
持作出售物業		7,240	7,240
發展中物業		31,431	31,431
應收貸款	10	258,996	85,000
應收貿易賬款及其他應收款項	11	119,012	98,897
按金及預付款項		3,330	4,413
按公平值透過損益列賬之金融資產		637,251	517,061
現金及現金等價物		6,887	171,081
		<u>1,064,147</u>	<u>915,123</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	12	38,237	81,888
應計費用	13	74,655	22,038
股東貸款		49,598	49,598
其他借款		76,245	38,355
優先票據		178,688	14,400
		<u>417,423</u>	<u>206,279</u>
流動負債總額		<u>417,423</u>	<u>206,279</u>
流動資產淨值		<u>646,724</u>	<u>708,844</u>
資產總值減流動負債		<u>861,804</u>	<u>1,017,641</u>

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
附註		
非流動負債		
其他借款	351,600	351,600
優先票據	-	162,929
遲延稅項負債	26,678	19,213
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	378,278	533,742
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	483,526	483,899
	<hr/>	<hr/>
股本及儲備		
股本	41,354	35,954
儲備	437,280	443,052
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	478,634	479,006
非控股權益	4,892	4,893
	<hr/>	<hr/>
權益總額	483,526	483,899
	<hr/>	<hr/>

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

中國中石控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於一九九四年六月二十九日於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司之主要營業地點為香港中環夏慤道12號美國銀行中心26樓2606B室。

為可資比較呈列財務業績及狀況，以與本集團香港上市公司以及其於中華人民共和國(「中國」)之業務夥伴之年度結算日一致，由截至二零一七年十二月三十一日止財政期間起，本集團之財政年度結算日由七月三十一日更改為十二月三十一日。有鑑於此，本財政年度涵蓋截至二零一八年十二月三十一日止十二個月期間及上個財政期間涵蓋自二零一六年八月一日至二零一七年十二月三十一日止十七個月期間。因此，綜合損益及其他全面收益報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及有關附註之比較金額並非可完全作比較。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—二零一八年一月一日生效

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年周期之年度改進	香港財務報告準則第1號「首次採用香港財務報告準則」之修訂
香港財務報告準則二零一四年至二零一六年周期之年度改進	香港會計準則第28號之修訂，於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎的付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號之修訂	客戶合約收益(澄清香港財務報告準則第15號)
香港會計準則第40號之修訂	投資物業的轉撥
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及墊款代價

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年周期之年度改進—香港財務報告準則第1號「首次採用香港財務報告準則」之修訂

年度改進過程中頒佈的修訂是對多項準則目前尚不明確的部分進行小幅的、非緊急的修訂。其中包括對香港財務報告準則第1號「首次採用香港財務報告準則」的修訂，該修訂刪去了與已結束會計期間有關的因而不適用之過渡條文豁免。

因與過渡條文豁免有關的期間已結束，故採納該等修訂本對該等財務報表並無影響。

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年周期之年度改進—香港會計準則第28號之修訂，於聯營公司及合營企業之投資

根據年度改進過程頒佈的修訂本對準則中現時尚不明確之處作出細微且非緊要變動，其中包括香港會計準則第28號修訂本，於聯營公司及合營企業的投資，該修訂本澄清風險資本機構為按公平值計量聯營公司或合營企業而獲准許作出的選擇乃就各聯營公司或合營企業分別作出。

因本集團並非風險資本機構，故採納該等修訂本對該等財務報表並無影響。

香港財務報告準則第2號修訂本—以股份為基礎的付款交易的分類及計量

修訂本訂明有關歸屬及非歸屬條件對現金結算以股份為基礎付款之計量的影響；就預扣稅責任具有淨額結算特徵之以股份為基礎付款交易；以及使交易類別由現金結算變更為權益結算以股份為基礎付款條款及條件之修訂之會計處理規定。

因本集團並無任何現金結算以股份為基礎付款之交易，且並無就預扣稅具有淨額結算特徵的以股份為基礎付款交易，故採納該等修訂本對該等財務報表並無影響。

香港財務報告準則第9號—金融工具

(i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代了香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計處理的所有三個方面：(1)分類及計量；(2)減值；及(3)對沖會計處理。自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策產生變動但應用香港財務報告準則第9號後，並無對本集團於二零一八年一月一日的金融資產及金融負債的分類及計量造成任何影響。

香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號之金融負債確認、分類及計量規定，惟就指定分類為以公平值計入損益之金融負債而言，該負債之信貸風險變動所引致之公平值變動金額會在其他全面收入中確認，除非此舉會導致出現或擴大會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債之規定。然而，其取消香港會計準則第39號先前就持有至到期金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產的金融資產類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具的會計政策並無重大影響。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收賬款(根據香港財務報告準則第15號，貿易應收賬款並無包括重大融資成分)外，實體於初次確認時須按公平值加交易成本(倘為並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產)計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本(「攤銷成本」)計量的金融資產；(ii)按公平值列入其他全面收益(「按公平值列入其他全面收益」)的金融資產；或(iii)按公平值計入損益(定義見上文)。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類一般基於兩個準則：(i)受管理金融資產的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵(「僅支付本金及利息準則」，亦稱為「SPPI標準」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具毋須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

當金融資產同時符合以下條件，且並無指定按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款使於特定日期產生符合僅支付本金及利息準則的現金流量。

倘債務投資同時符合以下條件，且並非指定按公平值計入損益，則該債務投資按公平值計入其他全面收益：

- 該債務投資由一個旨在收取合約現金流量及銷售金融資產的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款使於特定日期產生符合僅支付本金及利息準則的現金流量。

於初次確認並非持作買賣股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值之其後變動。該選擇按投資逐項作出。所有其他上述並非分類為按攤銷成本或以公平值計入其他全面收益之金融資產，均分類為以公平值計入損益。此包括所有衍生金融資產。於初次確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產(於其他方面符合按攤銷成本計量或以公平值計入其他全面收益之規定)為以公平值計入損益，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

以下會計政策將適用於本集團之金融資產：

以公平值計入損益	以公平值計入損益其後按公平值計量。公平值、股息及利息收入之變動均於損益確認。
攤銷成本	按攤銷成本之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認之任何收益於損益確認。
以公平值計入其他全面收益(債務工具)	以公平值計入其他全面收益之債務投資其後按公平值計量。採用實際利率法計算之利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認。於其他全面收益累計之收益及虧損在終止確認時重新分類至損益。
以公平值計入其他全面收益(股本工具)	以公平值計入其他全面收益之股本投資按公平值計量。股息收入於損益內確認，除非股息收入明確表示收回部分投資成本。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認且不會重新分類至損益。

下表概述本集團於二零一八年一月一日各類金融資產根據香港會計準則第39號的原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號的新計量類別：

金融資產	香港會計準則第39號的原有計量類別	香港財務報告準則第9號的新計量類別	根據香港會計準則第39號於二零一八年一月一日的賬面值 千港元	香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日的賬面值 千港元
非上市債務投資	可供出售(以公平值)	以公平值計入損益	664,018	664,018
非上市股本投資	可供出售(以公平值)	以公平值計入其他全面收益	-	-
應收貸款	貸款及應收款項	攤銷成本	85,000	85,000
貿易及其他應收款項	貸款及應收款項	攤銷成本	98,897	98,897
按金及預付款項	貸款及應收款項	攤銷成本	4,413	4,413
現金及現金等價物	貸款及應收款項	攤銷成本	171,081	171,081

(ii) 金融資產之減值

採納香港財務報告準則第9號改變本集團之減值模型，以「預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模型」取代香港會計準則第39號之「已產生虧損模型」。香港財務報告準則第9號規定本集團須在早於香港會計準則第39號所規定的時間就貿易應收款項、按攤銷成本計量之金融資產、合約資產及以公平值計入其他全面收益之債務投資確認預期信貸虧損。現金及現金等額須按預期信貸虧損模型減值，惟本期間減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：此乃因於報告日期後12個月內可能發生之違約事件而產生之預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：此乃因於金融工具預期年期內可能發生之所有可能違約事件而產生之預期信貸虧損。

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量間之差額。差額其後按與資產原有實際利率相若之利率貼現。

本集團已選擇根據香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項及合約資產之虧損撥備，並根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按應收賬款特定前瞻性因素及經濟環境調整。

就其他債務金融資產而言，本集團按12個月預期信貸虧損計算預期信貸虧損。12個月預期信貸虧損為全期預期信貸虧損之一部分，源自可能在報告日期後12個月內發生之金融工具違約事件。然而，自開始以來信貸風險顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產之信貸風險自初步確認後有否大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及無須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據本集團之過往經驗及已知信貸評估得出之定量及定性資料及分析，並包括前瞻性資料。由於發行人之信貸評級屬高水平，本集團按公平值計入其他全面收益之債務投資被認為低信貸風險。

基於行業慣例及對客戶的信貸評估，倘某項金融資產逾期超過90天，則本集團假設該金融資產之信貸風險顯著上升。

本集團認為金融資產於下列情況下已違約：(1)借款人不大可能在本集團無追索權採取行動（例如變現抵押（如持有））之情況下向本集團悉數履行其信貸義務；或(2)該金融資產逾期超過180天。

於估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

呈列預期信貸虧損

按攤銷成本計量之金融資產之虧損撥備從資產之賬面總額中扣除。就按公平值計入其他全面收入的債務投資而言，虧損撥備乃於其他全面收入確認，而非從資產賬面值扣除。

(iii) 對沖會計處理

由於本集團並未於其對沖關係中應用香港財務報告準則第9號項下的對沖會計處理，因此其對本集團並無影響。

(iv) 過渡

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列可資比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生的重新分類及調整並無於二零一七年十二月三十一日的財務狀況表中反映，惟於二零一八年一月一日的財務狀況表中確認。此舉意味因採納香港財務報告準則第9號產生的金融資產與金融負債賬面值差異，乃於二零一八年一月一日的保留盈利及儲備中確認。因此，二零一七年呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的規定，而反映香港會計準則第39號的規定。

以下評估乃根據本集團初次應用香港財務報告準則第9號的日期（「初次應用日期」）存在的事實及情況而作出：

- 釐定持有金融資產的業務模式；
- 指定及撤銷原先指定為按公平值計入損益計量的若干金融資產及金融負債；及
- 指定若干並非持作買賣的股本投資為按公平值計入其他全面收益。

倘於債務投資的投資在初次應用日期的信貸風險較低，則本集團假設該資產的信貸風險自其初次確認以來並無顯著增加。

香港財務報告準則第15號—客戶合約收益（「香港財務報告準則第15號」）

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋。香港財務報告準則第15號建立一個五步模式，以將客戶合約收益列賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。

本集團已採用累計影響法採納香港財務報告準則第15號（無可行權宜方法）。本集團已將初次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為於初次應用日期（即二零一八年一月一日）對保留盈利期初結餘的調整。因此，二零一七年呈列的財務資料並未重新呈列。

香港財務報告準則第15號修訂本包括對以下各項之釐清：識別履約責任；應用主理人與代理人；知識產權之許可；以及過渡規定。

由於本集團先前並無採納香港財務報告準則第15號並首次於本年度採納該等釐清，故採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

香港會計準則第40號之修訂，投資物業—投資物業的轉撥

該修訂本澄清投資物業的轉入或轉出均必定涉及用途改變，並就作出有關釐定提供指引。該澄清列明，倘物業符合或不再符合投資物業之定義及有支持證據證明用途改變，即表示發生用途改變。

該修訂本亦將該準則中的憑證清單重新定性為非詳盡無遺清單，因此，其他形式的憑證亦可證明轉撥。

由於釐清後的處理與本集團先前評估轉撥的方式一致，故採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第22號—外幣交易及墊款代價

該詮釋就為釐定用於涉及以外幣支付或收取墊款代價之交易之匯率而釐定交易日期，以及確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該詮釋訂明，釐定初次確認相關資產、開支或收益(或當中部分)所使用之匯率之交易日期為實體初次確認支付或收取墊款代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日期。

由於本集團並無以外幣支付或收取墊款代價，故採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	具負補償之提前還款特性 ¹
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號之修訂，業務合併 ¹
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第11號之修訂，合營安排 ¹
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	香港會計準則第12號之修訂，所得稅 ¹
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	香港會計準則第23號之修訂，借貸成本 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 注入資產 ³

1 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 修訂本原擬於二零一七年一月一日或之後開始之期間生效。生效日期現已延後／取消。修訂本仍可予提早應用。

香港財務報告準則第16號—租賃

香港財務報告準則第16號由生效當日起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並亦應將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或行使選擇權終止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。此會計處理方法與承租人就租賃採用的會計處理顯著不同，後者適用於根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號之出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同之會計處理。

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

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及之不確定性因素之影響提供指引，為香港會計準則第12號所得稅之規定提供支持。

根據該詮釋，實體須釐定分開或集中考慮各項不確定稅項處理，以更佳預測不確定性因素的解決方法。實體亦須假設稅務機關將會查驗其有權查驗的金額，並在作出上述查驗時全面知悉所有相關資料。如實體釐定稅務機關可能會接受一項不確定稅項處理，則實體應按與其稅務申報相同的方式計量即期及遞延稅項。倘實體釐定稅務機關不可能會接受一項不確定稅項處理，則採用「最可能金額」或「預期值」兩個方法中能更佳預測不確定性因素解決方式的方法來反映釐定稅項涉及的不確定性因素。

香港財務報告準則第9號之修訂—具負補償之提前還款特性

該修訂本澄清在符合特別條件下，具負補償之可預付的金融資產可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量，而非按公平值計入損益計量。

香港會計準則第28號之修訂

該修訂本澄清香港財務報告準則第9號應用於構成於聯營公司或合營企業之投資淨額一部分的於聯營公司或合營企業之長期權益(「長期權益」)，並規定香港財務報告準則第9號先於香港會計準則第28號減值虧損指引應用於該等長期權益。

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進—香港財務報告準則第3號之修訂，業務合併

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港財務報告準則第3號修訂本，其闡明當於業務的一名聯合經營者取得聯合經營的控制權時，則該業務合併已初步達成，故此先前持有之股權應重新計量為其收購日期之公平值。

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進—香港財務報告準則第11號之修訂，合營安排

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港財務報告準則第11號修訂本，其闡明於參與(但並非擁有共同控制權)為一項業務的聯合經營的一方隨後取得聯合經營之共同控制權時，先前持有之股權不得重新計量至其收購日期之公平值。

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進—香港會計準則第12號之修訂，所得稅

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第12號修訂本，其闡明股息之所有所得稅後果與產生可分派溢利之交易採取一致的方式於損益、其他全面收益或直接於權益內確認。

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進—香港會計準則第23號之修訂，借貸成本

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第23號修訂本，其闡明為取得合資格資產而專門作出之借貸，於相關合資格資產可用於其擬定用途或進行銷售時仍未償還，則該借貸將成為該實體一般所借資金的一部分並因此計入一般資產池內。

香港財務報告準則第17號—保險合約

香港財務報告準則第17號將取代香港財務報告準則第4號，作為於該等合約的發行人之財務報表內確認、計量、呈列及披露保險合約的單一原則標準。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本—投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產

該修訂本澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務的資產，則僅以無關連投資者於合營企業或聯營公司之權益為限確認收益或虧損。

本集團尚無法說明該等新修訂是否會導致本集團會計政策及財務報表發生重大變動。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)以及香港公司條例之披露規定而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則規定之適用披露事項。

(b) 計量基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟下文所載會計政策闡述之投資物業及金融工具以公平值計量除外。

(c) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表以港元(「港元」，亦為本公司之功能貨幣)呈列。

4. 分類報告

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決策之報告釐定其經營分類。

本集團有四個(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：四個)可報告分部。

本集團之經營分類乃根據其業務性質及所提供之產品及服務分別進行組織及管理。本集團各經營分類代表一個提供產品及服務之策略性業務單位，而所承受之風險及回報有別於其他經營分類。

有關經營分類之詳情如下：

- (i) 放債分類涉及於香港及中國之放債業務。
- (ii) 持牌及金融服務業務涉及可從事第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團所產生之收益，以及基金投資組合、企業發展策略諮詢、項目管理諮詢等所產生之顧問及管理服務收入。
- (iii) 戰略金融投資涉及由具有良好管理技術、合理管理費等的基金經理所管理之金融產品投資。
- (iv) 物業發展分類涉及於中國之物業發展、商場內單元／店舖之管理及租賃以及住宅單位銷售。

(a) 分類收益及業績

	放債		持牌及金融服務業務		戰略金融投資		物業發展		總計		
	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元	
可報告分類收益	<u>23,594</u>	<u>6,780</u>	<u>2,405</u>	<u>82,756</u>	<u>69,754</u>	<u>15,491</u>	<u>3,779</u>	<u>4,906</u>	<u>99,532</u>	<u>109,933</u>	
業績											
分類業績	<u>15,727</u>	<u>2,977</u>	<u>878</u>	<u>80,654</u>	<u>25,508</u>	<u>34,978</u>	<u>4,893</u>	<u>(19,309)</u>	<u>47,006</u>	<u>99,300</u>	
未分配公司收入									11	630	
未分配公司開支									(49,322)	(59,564)	
財務成本									<u>(57,605)</u>	<u>(8,006)</u>	
除所得稅前(虧損)/ 溢利									<u>(59,910)</u>	<u>32,360</u>	
其他分類資料											
投資物業之公平值 收益/(虧損)								812	(17,051)	812	(17,051)
物業、廠房及設備折舊	(4)	(2)					(113)	(1,174)	(959)	(1,176)	
按公平值透過損益列 賬之金融資產之 公平值(虧損)/收益					(26,915)	21,518			(26,915)	21,518	
出售持作買賣投資 虧損									-	(12,845)	
應收貸款減值虧損	(3,214)	-							(3,214)	-	
應收貿易賬款及其他 應收款項減值虧損					(15,160)	-			<u>(15,160)</u>	<u>-</u>	

分類溢利/(虧損)指各分類產生之溢利/(虧損)，不計及分配無形資產攤銷、若干其他收入及其他收益/(虧損)、中央行政開支、財務成本及所得稅抵免/(開支)。

(b) 分類資產及負債

	放債		持牌及金融服務業務		戰略金融投資		物業發展		總計	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產										
可報告分類資產	274,201	86,081	43,531	81,487	693,407	679,391	254,162	195,599	1,265,301	1,042,558
未分配資產									13,926	181,362
資產總值									<u>1,279,227</u>	<u>1,223,920</u>
負債										
可報告分類負債	(101)	(1,112)	(75)	(90)	(1,524)	(50,007)	(37,842)	(31,218)	(39,542)	(82,427)
未分配負債									(729,481)	(638,381)
遞延稅項負債									(26,678)	(19,213)
負債總額									<u>(795,701)</u>	<u>(740,021)</u>

就監察分類表現及於分類間分配資源而言：

- 所有資產均獲分配至經營及可報告分類，惟若干物業及設備、若干其他應收款項、按金及預付款項以及現金及現金等價物除外。
- 所有負債均獲分配至經營及可報告分類，惟若干應計費用及其他應付款項、應付所得稅、遞延稅項、應付票據及應付貸款除外。

(c) 地區資料

下表提供本集團分別按經營地點及資產所在地劃分之來自外界客戶收益及其非流動資產之分析。

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
來自外界客戶收益		
— 中國	5,564	4,906
— 香港	<u>93,968</u>	<u>105,027</u>
	<u>99,532</u>	<u>109,933</u>
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
指定非流動資產		
— 中國	210,601	156,793
— 香港	<u>4,479</u>	<u>152,004</u>
	<u>215,080</u>	<u>308,797</u>

(d) 有關主要客戶之資料

相應年度來自客戶佔本集團總收益超過10%之收益如下：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
客戶A 持牌及金融服務分類產生之收益	-	77,412
客戶B 戰略金融投資分類及放債分類產生之收益	20,442	-
客戶C 戰略金融投資分類產生之收益	16,380	-
客戶D 戰略金融投資分類產生之收益	13,900	-
客戶E 戰略金融投資分類產生之收益	12,913	-
	<u>63,635</u>	<u>77,412</u>

(e) 可報告分類溢利、資產及負債之對賬

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
除所得稅開支前(虧損)/溢利		
可報告分類溢利	47,006	99,300
未分配公司收入	11	630
未分配公司開支	(49,322)	(59,564)
財務成本	(57,605)	(8,006)
	<u>(59,910)</u>	<u>32,360</u>
未計所得稅開支前之綜合(虧損)/溢利		
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產：		
可報告分類資產	1,265,301	1,042,558
未分配公司資產		
— 銀行結餘及現金	6,887	171,081
— 其他公司資產	7,039	10,281
	<u>13,926</u>	<u>181,362</u>
綜合資產總值	<u>1,279,227</u>	<u>1,223,920</u>

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
負債：		
可報告分類負債	(39,542)	(82,427)
未分配公司負債		
— 股東貸款	(49,598)	(49,598)
— 其他公司負債	(679,883)	(588,783)
	(729,481)	(638,381)
遞延稅項負債	(26,678)	(19,213)
綜合負債總額	(795,701)	(740,021)

5. 收益

收益指於中國物業所得之租金及管理費收入、放債業務之貸款利息收入、持牌及金融服務收入及金融資產投資的利息收入之總額。

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
於香港財務報告準則第15號範圍下之來自客戶合約收益：		
管理費收入	1,533	1,801
持牌及金融服務收入	2,405	82,756
	3,938	84,557
來自其他來源的收入：		
物業租金收入	2,246	3,105
貸款利息收入	23,594	6,780
戰略性金融投資之投資收入	69,754	15,491
	95,594	25,376
總計	99,532	109,933
於香港財務報告準則第15號範圍下按解集確認收益：		
管理費收入		
— 按時間點	—	—
— 隨時間轉移	1,533	1,801
持牌及金融服務收入		
— 按時間點	—	77,412
— 隨時間轉移	2,405	5,344
	3,938	84,557

附註：本集團已使用累積影響法初次應用香港財務報告準則第15號。據此，並無重列比較資料，且該等資料乃根據香港會計準則第18號編製。

6. 其他(虧損)/收入，淨額

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
其他收入：		
利息收入	29	643
雜項收入	210	438
	<u>239</u>	<u>1,081</u>
其他虧損：		
匯兌虧損，淨額	(2,679)	(788)
	<u>(2,440)</u>	<u>293</u>

7. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利乃經扣除下列各項後達致：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
已確認為開支之銷售及服務成本*	2,421	4,366
員工成本	33,165	34,696
物業、廠房及設備折舊(附註(a))	959	1,514
無形資產攤銷#	1,491	2,112
土地及樓宇之經營租賃租金(附註(b))	5,859	3,072
核數師酬金#	1,200	1,200
應收貸款減值虧損*(附註10)	3,214	-
應收貿易賬款及其他應收款項減值虧損*(附註11)	15,160	-

附註：

- (a) 物業、廠房及設備折舊110,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：891,000港元)及849,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：623,000港元)分別計入其他經營開支及行政開支。
- (b) 土地及樓宇之經營租賃租金1,294,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：803,000港元)及4,565,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：2,269,000港元)分別計入其他經營開支及行政開支。

* 計入其他經營開支

計入行政開支

8. 所得稅(開支)/抵免

綜合損益及其他全面收益報表所列之所得稅金額指：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
即期稅項		
一年/期內稅項	-	-
一過往年度撥備不足/(超額撥備)	249	(343)
	<u>249</u>	<u>(343)</u>
遞延稅項	7,465	(8,755)
	<u>7,465</u>	<u>(8,755)</u>
年/期內稅項支出/(抵免)	<u>7,714</u>	<u>(9,098)</u>

年/期內，已就估計應課稅溢利之香港利得稅按稅率16.5%(截至二零一七年十二月三十一日止年度：16.5%)作出撥備。

於其他司法權區產生之稅項乃按該等司法權區各自之現行稅率計算。

年/期內所得稅與綜合損益及其他全面收益報表所列除所得稅前(虧損)/溢利之對賬如下：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(59,910)</u>	<u>32,360</u>
按香港利得稅稅率16.5%(截至二零一七年 十二月三十一日止十七個月：16.5%)	(9,885)	5,339
於其他司法權區經營之附屬公司稅率差異之影響	7,082	(10,390)
不可扣稅開支之稅務影響	17,906	11,773
毋須課稅收入之稅務影響	(12,545)	(7,946)
未確認稅項虧損之稅務影響	5,019	1,866
未確認其他可扣減臨時差異之稅務影響	61	(3)
動用過往未確認稅項虧損	(173)	(9,394)
過往年度撥備不足/(超額撥備)	249	(343)
	<u>249</u>	<u>(343)</u>
年/期內所得稅開支/(抵免)	<u>7,714</u>	<u>(9,098)</u>

9. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利/(虧損)乃根據下列數據計算：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一七年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
就每股基本及攤薄(虧損)/盈利而言之 本公司擁有人應佔年/期內(虧損)/溢利	<u>(67,623)</u>	<u>41,465</u>
就每股基本及攤薄(虧損)/盈利而言之 普通股加權平均數	<u>3,935,647,303</u>	<u>3,540,840,662</u>

所使用之分母乃與上文所詳述之每股基本及攤薄溢利所用者相同。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，由於行使本公司購股權將導致每股虧損減少，並視為反攤薄，故每股攤薄虧損假設並無行使本公司購股權。

截至二零一七年十二月三十一日止十七個月本集團並無發行附帶潛在攤薄股份之工具。因此，截至二零一七年十二月三十一日止十七個月之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

截至二零一七年十二月三十一日止十七個月就每股基本及攤薄盈利而言之普通股加權平均數已就於二零一六年十月完成之股份配售項下已發行股份之紅利元素作出調整。

10. 應收貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貸款	262,210	85,000
減：減值撥備	<u>(3,214)</u>	<u>-</u>
	<u>258,996</u>	<u>85,000</u>

本集團之應收貸款來自於香港及中國提供企業貸款的放債業務。按以下貨幣計值的應收貸款(扣除減值)：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元(「港元」)	238,979	85,000
人民幣(「人民幣」)	20,017	-
	<u>258,996</u>	<u>85,000</u>

應收貸款以客戶提供之抵押品或個人擔保作抵押，按年利率7.5%-15% (截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：10%-15%)計息，並須於與本集團客戶議定之固定期限內償還。於二零一八年十二月三十一日，就若干應收貸款而言，抵押品之公平值高於未償還本金及利息。於各報告日期面臨之最大信貸風險為上文所述應收款項之賬面值。

於報告期末計入應收貸款(扣除減值虧損)的應收貸款按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期	143,145	85,000
少於一個月	1,966	-
一至三個月	113,885	-
	<u>258,996</u>	<u>85,000</u>

由於應收貸款於短期內到期，故有關應收貸款之賬面值與其公平值相若。

有關應收貸款減值撥備之變動如下：

	減值虧損撥備 千港元
根據香港會計準則第39號於二零一七年十二月三十一日之結餘	-
首次應用香港財務報告準則第9號之影響	-
於二零一八年一月一日之經調整結餘	-
年內已確認減值虧損	3,214
於二零一八年十二月三十一日	<u>3,214</u>

11. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持牌及金融服務業務所產生的應收貿易賬款， 扣除虧損撥備(附註(i))	40,011	79,456
金融資產投資所產生的應收投資收入，扣除虧損撥備	55,829	13,561
其他應收款項，扣除虧損撥備(附註(ii))	23,172	5,880
	<u>119,012</u>	<u>98,897</u>

附註：

- (i) 應收貿易賬款之結算期通常自出具發票日期起一年內到期。所有應收貿易賬款均不計利息。

於報告期末，根據發票日期計算之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至90日	1,563	79,456
超過365日	38,448	—
	<u>40,011</u>	<u>79,456</u>

本集團並無就應收貿易賬款及其他應收款項持有任何抵押品或其他信用增強措施。

- (ii) 於二零一八年十二月三十一日，計入其他應收款項之金額4,900,000港元(二零一七年十二月三十一日：4,900,000港元)及3,589,000港元(二零一七年：無)分別指應收本集團一間附屬公司之非控股股東款項及應收關聯方款項。除按年利率10%計息之應收關聯方款項外，餘額為無抵押、免息及須於要求時償還。

所有應收貿易賬款及其他應收款項均預期將於一年內收回。

有關應收貸款減值撥備之變動如下：

	減值虧損撥備		
	應收 貿易賬款 千港元	應收利息 千港元	總計 千港元
根據香港會計準則第39號於二零一七年 十二月三十一日之結餘	-	-	-
首次應用香港財務報告準則第9號之影響	-	-	-
於二零一八年一月一日之經調整結餘 年內已確認減值虧損	2,966	12,194	15,160
於二零一八年十二月三十一日	2,966	12,194	15,160

12. 應付貿易賬款及其他應付款項

於二零一八年十二月三十一日，本集團之應付貿易賬款及其他應付款項約38,237,000港元(二零一七年：81,888,000港元)包括應付貿易賬款約28,115,000港元(二零一七年：30,150,000港元)涉及出現糾紛之未償還建築費。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付貿易賬款	28,115	30,150
其他應付款項	10,122	51,738
	<u>38,237</u>	<u>81,888</u>

根據發票日期計算之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
365日以上	<u>28,115</u>	<u>30,150</u>

以下列貨幣計值之應付貿易賬款及其他應付款項載列如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港幣	729	50,670
人民幣	37,508	31,218
	<u>38,237</u>	<u>81,888</u>

13. 應計費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應計員工花紅	8,848	14,100
應計利息開支	59,928	4,606
其他	5,879	3,332
	<u>74,655</u>	<u>22,038</u>

14. 股息

本公司董事並無宣派或建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之任何股息(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：無)。

管理層討論及分析

一、財務回顧

收益

於回顧年度內，本集團錄得營運收益約99,532,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：109,933,000港元)，按年減少9.5%。

其他虧損淨額

其他虧損為2,400,000港元，乃主要由於年內人民幣貶值導致錄得外匯虧損淨額所致。

行政開支

行政開支減少8.1%至52,499,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：57,116,000港元)。該減少主要由於本年度員工成本減少1,500,000港元及法律及專業費用減少7,900,000港元。

財務成本

財務成本由截至二零一七年十二月三十一日止十七個月的8,006,000港元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的57,605,000港元。財務成本增加乃主要由於全年效應所致。38,356,000港元及15,759,000港元分別為與中國華融國際控股有限公司提供的貸款融通(總本金額高達60,000,000美元，利率為9.7%，於二零二二年到期，於二零一八年十二月三十一日，本公司已自融資提取50,000,000美元)及於二零一七年十一月三日發行的優先票據(總本金額為180,000,000港元，利率為8%，於二零一九年到期)有關的利息及成本。

所得稅開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團所得稅開支金額為7,700,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：所得稅抵免：9,100,000港元)。所得稅開支上升乃由於土地增值稅及中國附屬公司的企業所得稅所致。

年內虧損淨額

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額67,600,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：本公司擁有人應佔溢利淨額：41,500,000港元)。由溢利轉為虧損乃主要由於i) 財務成本(包括其他借款的利息及優先票據的利息)因全年效應而大幅增加；(ii) 於二零一八年內錄得金融資產計入損益的公平值虧損26,900,000港元，而截至二零一七年十二月三十一日止十七個月則錄得金融資產計入損益的公平值收益21,500,000港元；及(iii) 由於採納香港財務報告準則第9號而產生之金融資產之預期信貸虧損達至18,374,000港元所致。

股息

董事會不建議宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度之任何期末股息(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：無)。

按各分類劃分的業務回顧如下：

i) 放債

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已提供更多貸款，總貸款金額約為262,200,000港元(二零一七年：85,000,000港元)。利息介乎於7.5%至15%(二零一七年：10%至15%)。年內，本集團增加資源投入，擴大其放債業務。客戶主要來自公司，其已獲本集團根據其償還能力及有抵押證券進行審慎評估。因此，本分類業務產生之年內收益約為23,594,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：6,780,000港元)，較同期增加248%。

ii) 持牌及金融服務業務

年內，本集團為歸屬開曼群島之其他基金投資經理提供行政服務。於年內，持牌及金融服務業務創收約為2,405,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：82,756,000港元)，主要來自向China Gem L.P.(本集團一間同系附屬公司為該基金普通合夥人)提供行政服務之貢獻。持牌及金融服務業務的收益減少乃主要由於本集團於同期完成三項獨立業務，而於年內則僅提供一項服務所致。

iii) 戰略金融投資

為了提高本公司資金的使用效率，做到資源與業務的匹配，本集團把握基金投資機遇，高效、充分利用本集團的財務資源，利用基金公司的專業優勢、人才優勢、管理優勢，通過認購私募基金的方式組合投資，分散風險，獲取較高的投資回報。

投資目標包括高收益私人債券、私募股權投資、其他可換股債券、債務工具等。

利用由業務、投資及各類資產構成之多元化互補組合，我們旨在為股東實現長期資本增長。就戰略性金融投資分類業務而言，我們根據中長期往績記錄、戰略契合度及共同投資機會進行甄選外部合夥人及投資基金，並與之進行合作。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於五項投資基金投資之總認購金額約為646,650,000港元。年內，本集團並無追加投資或提前贖回任何投資。

下列表格載述年內五項投資基金之相關投資變動。

	金額 (按百萬港元計)
於二零一八年一月一日的公平值	664.0
公平值變動	<u>(26.9)</u>
於二零一八年十二月三十一日的公平值	<u><u>637.1</u></u>

下列表格按投資類別劃分的五項投資基金之相關投資於所示日期之公平值明細。

	於二零一八年十二月三十一日	
	金額 (按百萬港元計)	百分比
債務證券	512.7	80.5%
可換股債券	<u>124.4</u>	<u>19.5%</u>
	<u><u>637.1</u></u>	<u><u>100%</u></u>

年內，來自基金的收益達約69,754,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：15,491,000港元)，而金融資產計入損益的公平值虧損約為26,915,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：金融資產計入損益的公平值收益：21,518,000港元)。年內分類業績為25,508,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：34,978,000港元)，較同期減少27.1%。

iv) 物業開發

此分類業務收益來自中國順德租賃物業及樓宇管理費收入。年內，本集團錄得租金、管理及相關費用收入約3,779,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：4,906,000港元)。年內，分類溢利為4,893,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止十七個月：分類虧損19,309,000港元)。分類扭虧為盈的原因主要是於截至二零一七年十二月三十一日止十七個月確認達17,051,000港元的投資物業公平值虧損，而截至二零一八年度的投資物業公平值收益達至812,000港元。

年內，本集團收購了中石(深圳)投資諮詢有限公司，該公司目前擁有位於安徽省黃山市黃山區太平湖風景區的金龍島項目3號樓的部分住宅物業。截至二零一八年十二月三十一日，此部分擁有共計47套住宅單位，面積4,718.73平方米，評估值為人民幣46,800,000元(相當於約53,274,000港元)。

二、未來計劃

展望未來，本集團將繼續專注開展放債、持牌及金融服務業務、基金投資及物業發展等業務，同時逐步開展特殊機會房地產及特殊機會債權業務。在目前複雜的宏觀經濟環境下，本集團將秉承「專業、專注、專心」，「客戶至上，效率優先，協同發展，追求卓越」的經營理念，全面運用本集團現有的業務板塊的協同互動，推動公司業務的全面發展。本公司董事會及管理層相信，本公司明確的定位、專業的人才隊伍及高效的執行能力，將不斷提升本公司的核心競爭力及整體盈利能力，從而為股東創造更大價值。

i) 放債

於當前經濟環境下，本著為保障股東利益以及規避風險，本集團將在評估放貸項目時採取審慎做法，對放貸業務規模進行適當控制。同時，不斷完善我們的信貸政策，持續優化本集團貸款組合的整體信貸質素。

ii) 持牌及金融服務業務

就持牌業務而言，本集團將繼續研究成立特殊機會投資基金，積極開展第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。

此外，對於非持牌金融服務業務，本集團將充分發揮其人才優勢及智力輸出，為客戶量身打造專業化、綜合性金融服務解決方案。本集團將通過境內外業務聯動及輕資產戰略，尋求投資及增長機會，以產生額外收益來源。

iii) 戰略金融投資

本集團將繼續把握基金投資機遇，務求更有效、更高效地善用本集團之財務資源。本集團加強對原投資基金的管理，深入瞭解基金公司的運作情況，充分利用投資基金管理團隊及普通合夥人之經驗和專業知識，為公司取得更好的投資收益。

iv) 物業開發

考慮到中國大陸對地產項目的限制，本集團將從本公司及股東整體利益出發制訂合適的入市及退市戰略。對較預期差的項目，本集團將擇機退出，並繼續尋求其他物業發展機遇，務求拓闊其投資物業組合、鞏固本集團的收入基礎，保障本集團資本增值潛力。收購黃山區投資物業乃加強我們物業發展分類收入基礎的其中一項重要舉措。

v) 特殊機會房地產及特殊機會債權業務

2018年，中國宏觀經濟低位運行，加之結構性去槓桿，企業債務違約事件不斷增加，不良資產規模急劇上升，這為逆周期投資的特殊機會資金創造了良好的投資機會。靈活運用債務重組、證券化、債轉股等在內的多種不良資產處置方式，重建企業商業模式，或對標的企業進行經營轉型、開拓新的市場、客戶及業務等增值運作方式，重塑企業內在價值，可以在盤活不良資產的同時為投資者取得良好的投資收益。未來，公司將運用其在不良資產方面的專門知識，逐步開發特殊機會房地產及特殊機會債權業務，形成資產管理業務新模式。

流動資金及資本資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物合共6,887,000港元(二零一七年：171,081,000港元)，而流動資產淨值為646,724,000港元(二零一七年：708,844,000港元)。流動資產與流動負債之流動比率為2.55倍(二零一七年：4.44倍)。流動比率下降乃主要由於優先票據的未償還本金將於二零一九年十一月到期，因而由「非流動負債」重新歸類為「流動資產」所致。

於本年度末，本集團總債務(包括股東提供的貸款、其他借款及優先票據)金額為656,100,000港元(二零一七年：616,900,000港元)，其中，46.4%為須於一年內償還(二零一七年：16.6%)。所有債務均按固定利率計息，以港元、美元及人民幣計值。借貸比率(即本集團總債務與總權益之比率)為135.7%(二零一七年：127.5%)。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(二零一七年：無)。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團資產並無作為抵押。

外幣風險

本集團之借款及買賣通常以港元、美元及人民幣進行。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團未有面臨任何重大外匯匯率風險，因此並無採用任何金融工具以作對沖。

末期股息

董事會不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付任何股息。

股東周年大會

本公司將於二零一九年五月二十七日(星期一)上午十時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室金鐘會議中心舉行股東周年大會(「股東周年大會」)。載有股東周年大會通告及(其中包括)(i)重選退任董事；(ii)向董事授出一般授權以發行本公司新股份(「股份」)及購回股份；及(iii)採納新的購股權計劃等資料之通函，將於適當時候寄發予本公司股東(「股東」)。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東周年大會並於會上投票之股東身份，本公司將於二零一九年五月二十二日(星期三)至二零一九年五月二十七日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於此期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，股東須不遲於二零一九年五月二十一日(星期二)下午四時三十分將所有股份過戶文件連同有關股票交回本公司於香港之股份登記及過戶分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)以辦理登記手續。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團在香港及中國大陸已聘用32名(二零一七年：28名)僱員。僱員之薪酬福利包括月薪及醫療保障。薪酬政策乃基於個別僱員表現、其於本公司的職務及職責及市場環境而釐定。在人力資源投資方面，本集團為僱員提供教育資助，藉以提高各級僱員之工作能力。

重大收購及出售

於年內，本集團透過收購中石(深圳)投資諮詢有限公司收購於黃山區47套住宅單位。於年內並無重大出售投資事項。

截至二零一七年十二月三十一日止十七個月，重大投資主要為基金投資595,300,000港元。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司概無於截至二零一八年十二月三十一日止年度購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

發行股份變動

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司於二零一八年五月十五日根據一般授權配售新股份發行540,000,000股新股份。於二零一八年十二月三十一日，已發行4,135,373,330股股份。

根據一般授權發行可換股債券

於二零一九年三月十一日，本公司與Pearl River Capital Limited(「認購人」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此認購人有條件同意認購，而本公司有條件同意發行本金額為115,000,000港元的票面利率8%於二零二二年到期之可換股債券(「可換股債券」)。

假設可換股債券附帶之換股權按換股價0.14港元獲悉數行使，將配發及發行最多821,428,571股換股股份，相當於(i)於本文日期的本公司現有已發行股本約19.86%；及(ii)經根據可換股債券發行換股股份擴大後的本公司已發行股本約16.57%。

認購事項的所得款項淨額預期約為115,000,000港元，擬用於補充公司營運資金及用於發展本公司現有業務。

遵守企業管治守則

董事會致力建立並維持高水準之企業管治常規及程序以保障股東利益及促進可持續發展。本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則及企業管治報告(「企管守則」)之守則條文，作為本身之企業管治守則。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守企管守則之守則條文。

董事進行證券交易之標準守則

本公司採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為有關本公司董事進行證券交易之自身行為守則。為回應本公司作出之特定查詢，全體董事已確認彼等於截至二零一八年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。本公司亦採納一套行為守則，以監管可能接觸到有關本公司內幕信息之僱員所進行之證券交易。

審核委員會審核

審核委員會已經成立，負責對本集團之財務報告程序、風險管理及內部監控進行檢討及監督。審核委員會目前由三名獨立非執行董事蘇錫河先生、何堯德先生及王偉俊先生(其為該委員會主席)組成。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績已由審核委員會審閱。審核委員會認為，該等報表已符合適用會計準則、上市規則及法律規定，並已作出充分披露。

外聘核數師之工作範疇

本公司之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意，與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之初步業績公告有關之財務數據與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載金額一致。由於香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證聘用，故香港立信德豪會計師事務所有限公司概不就初步公告發表任何核證。

刊載末期業績公告及年報

本末期業績公告於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.1191hk.com刊載。載有上市規則所規定一切資料之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報，將於適當時候寄發予股東，並將於聯交所及本公司各自之網站刊載。

鳴謝

本人對本公司股東之信任及支持致以衷心感謝。本人亦謹此對管理層團隊及全體員工於本年度在執行本集團策略及業務中作出之辛勤努力及貢獻深表謝意。

承董事會命
中國中石控股有限公司
主席
劉杰山

香港，二零一九年三月二十九日

於本公告日期，董事會由執行董事劉杰山先生、崔磊先生、楊槐君先生及韓立鉄先生；以及獨立非執行董事蘇錫河先生、王偉俊先生及何堯德先生組成。