

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倚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)

截至二零一九年六月三十日止六個月之 中期業績公告

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」之董事(「董事」)會(「董事會」)茲公佈，本公司截至二零一九年六月三十日止六個月(「期間」)之未經審核簡明綜合業績連同二零一八年同期(「同期」)之比較數字如下。該等中期財務報表尚未經審核，惟已由本公司之審核委員會(「審核委員會」)審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 | 截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 |
|-----------------------------|----|---|---|
| 收益 | 3 | 50,195 | 50,180 |
| 其他收入／(開支) | | 1,938 | (346) |
| 行政開支 | | (56,841) | (21,828) |
| 其他經營開支 | | (354) | (617) |
| 以公平值計入損益之金融資產公平值收益／ (虧損) | | 13,899 | (4,163) |
| 財務成本 | 4 | (26,459) | (27,784) |
| 除所得稅前虧損 | 5 | (17,622) | (4,558) |
| 所得稅開支 | 6 | — | — |
| 期內虧損 | | (17,622) | (4,558) |

| | 截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 | 截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 |
|--|---|---|
| 附註 | | |
| 以下應佔期內虧損： | | |
| 本公司擁有人 | (17,622) | (4,558) |
| 非控股權益 | — | — |
| | <u>(17,622)</u> | <u>(4,558)</u> |
| 期內其他全面(開支)/收入(除所得稅後) 可能於隨後重新歸類至損益之項目 換算海外業務產生之匯兌差異 | <u>(9)</u> | <u>231</u> |
| | <u>(9)</u> | <u>231</u> |
| 期內全面(開支)/收入總額 | <u>(17,631)</u> | <u>(4,327)</u> |
| 以下應佔全面收入(開支)/總額 | | |
| 本公司擁有人 | (17,631) | (4,327) |
| 非控股權益 | — | — |
| | <u>(17,631)</u> | <u>(4,327)</u> |
| | 港仙 | 港仙 |
| 每股虧損 | | |
| 基本及攤薄 | 7 (0.42) | (0.12) |

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

| | | 於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|------------------|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| | 附註 | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 2,279 | 2,827 |
| 使用權資產 | | 3,157 | — |
| 投資物業 | 8 | 210,035 | 210,079 |
| 無形資產 | | — | 538 |
| 租賃按金 | | — | 1,636 |
| 非流動資產總值 | | 215,471 | 215,080 |
| 流動資產 | | | |
| 持作出售物業 | | 7,020 | 7,240 |
| 發展中物業 | | 31,431 | 31,431 |
| 使用權資產 | | 4,267 | — |
| 應收貸款 | 9 | 231,313 | 258,996 |
| 應收貿易賬款及其他應收款項 | 10 | 148,690 | 119,012 |
| 按金及預付款項 | | 6,416 | 3,330 |
| 以公平值計入損益之金融資產 | | 651,126 | 637,251 |
| 現金及現金等額 | | 3,940 | 6,887 |
| 流動資產總值 | | 1,084,203 | 1,064,147 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 11 | 40,542 | 38,237 |
| 應計費用 | | 95,634 | 74,655 |
| 股東貸款 | 12 | 49,598 | 49,598 |
| 租賃負債 | | 4,286 | — |
| 其他借款 | | 66,327 | 76,245 |
| 優先票據 | | 179,407 | 178,688 |
| 流動負債總額 | | 435,794 | 417,423 |
| 流動資產淨值 | | 648,409 | 646,724 |
| 資產總值減流動負債 | | 863,880 | 861,804 |

| | | 於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|------------|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| 附註 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 其他借款 | | 351,495 | 351,600 |
| 租賃負債 | | 3,724 | — |
| 遞延稅項負債 | | 26,674 | 26,678 |
| | | <u>381,893</u> | <u>378,278</u> |
| 非流動負債總額 | | | |
| | | <u>381,893</u> | <u>378,278</u> |
| 資產淨值 | | <u>481,987</u> | <u>483,526</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 13 | 42,327 | 41,354 |
| 儲備 | | 434,768 | 437,280 |
| | | <u>477,095</u> | <u>478,634</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 非控股權益 | | 4,892 | 4,892 |
| | | <u>481,987</u> | <u>483,526</u> |
| 權益總額 | | <u>481,987</u> | <u>483,526</u> |

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)

1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及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16所載之適用披露規定而編製。中期財務報表並不包括本公司及其附屬公司(「本集團」)之年度綜合財務報表所須之所有資料及披露事項，並應與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀，其乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

惟下文除外，簡明綜合財務報表所用會計政策與編製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時所採納者一致：

於本中期期間，本集團已首次應用香港會計師公會所頒佈於本中期期間強制生效之若干新訂及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|--------------------------|---|
| 香港財務報告準則第9號之修訂本 | 具負補償之提前還款特性 |
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 |
| 香港會計準則第19號之修訂本 | 計劃修訂、縮減或結算 |
| 香港會計準則第28號之修訂本 | 於聯營公司及合營企業的長期權益 |
| 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 |
| 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、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號修訂本 |

除下文解釋有關香港財務報告準則第16號「租賃」的影響外，其他新訂和經修訂香港財務報告準則對此等中期財務報表並無重大財務影響。有關香港財務報告準則第16號的性質和影響闡述如下：

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」、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(常設解釋委員會) — 詮釋第15號「經營租賃—激勵措施」及香港(常設解釋委員會) — 詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的實質」。該準則載列確認、計量、呈列和披露租賃的原則，並要求承租人就所有租賃單一以資產負債表內的模式入賬。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無任何重大影響。

本集團已應用經修訂追溯方法採納香港財務報告準則第16號(於二零一九年一月一日首次應用)。根據此方法，追溯應用準則將對首次採納的累計影響作為對二零一九年一月一日保留溢利期初結餘的調整，而二零一八年的比較資料並無重列且繼續根據香港會計準則第17號呈報。

租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內可識別資產的使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用可識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導可識別資產的使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅在首次應用日期對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號識別為租賃的合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號未有識別為租賃的合約並未予以重新評估。因此，香港財務報告準則第16號的租賃定義僅應用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約。

在包含租賃組成部分的合約開始時或該合約獲重新評估時，本集團將該合約訂明的代價分配至各租賃組成部分和非租賃組成部分(以其獨立價格為基準)。承租人可採用可行權宜方法(而本集團已採用此方法)不將非租賃組成部分分開，而將租賃組成部分與相關的非租賃組成部分作為一項單一租賃組成部分入賬。

作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有多項建築物的租賃合同。作為承租人，本集團先前將租賃(按該租賃是否評估為已將其資產所有權的絕大部分回報和風險轉予本集團)分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一的方法確認和計量使用權資產和租賃負債，惟就低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)和短期租賃(按相關資產類別選擇)選擇豁免。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；和(ii)在開始日期租賃期為12個月或以下的租賃確認使用權資產和租賃負債。取而代之，本集團會將有關該等租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

過渡的影響

在二零一九年一月一日的租賃負債按剩餘租賃付款的現值確認(使用在二零一九年一月一日的增量借貸利率貼現)，並在二零一九年六月三十日的簡明綜合財務狀況報表獨立呈列。

使用權資產按租賃負債的金額計量，並以任何與緊接二零一九年一月一日前在簡明綜合財務狀況報表確認的租賃有關的預付或應計租賃付款的金額予以調整。所有此等資產均於該日期按香港會計準則第36號作減值評估。本集團選擇在簡明綜合財務狀況報表內獨立呈列使用權資產。

本集團於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時已使用以下有選擇性的實際權宜方法：

- 對於租期自初步應用之日起12個月內終止的租賃應用短期租賃豁免
- 就具有合理類似特征的租賃組合應用單一折現率計量

在二零一九年一月一日因採納香港財務報告準則第16號所產生的影響如下：

| | 千港元 (未經審核) |
|-----------|---------------|
| 資產 | |
| 使用權資產增加 | 9,950 |
| 資產總額增加 | <u>9,950</u> |
| 負債 | |
| 租賃負債增加 | 10,400 |
| 負債總額增加 | <u>10,400</u> |

在二零一九年一月一日的租賃負債與在二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔對賬如下：

| | 千港元 (未經審核) |
|-----------------------|---------------|
| 於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔 | 10,698 |
| 於二零一九年一月一日的加權平均增量借貸利率 | 10.1% |
| 於二零一九年一月一日的折扣經營租賃承擔 | 10,400 |
| 於二零一九年一月一日的租賃負債 | <u>10,400</u> |

新會計政策概要

自二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號起，截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露有關租賃的會計政策由以下新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產在租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊和減值虧損計量，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本和開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取的租賃優惠。除非本集團合理確定將在租賃期末取得租賃資產的所有權，否則已確認的使用權資產在其估計可使用年期或租賃期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。

租賃負債

租賃負債在租賃開始日期以租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付款項。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使的購買權的行使價和為終止租賃而支付的罰款(倘租賃期反映本集團正行使終止權)。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在導致付款的事件或條件所發生期間確認為支出。

在計算租賃付款的現值時，倘租賃中隱含的利率不易釐定，則本集團使用在租賃開始日期的增量借貸利率。在開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃付款日後因指數或利率變動出現變動、租賃期發生變化、實質固定租賃付款變化或購買相關資產的評估變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

2. 分類資料

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團有四個(截至二零一八年六月三十日止六個月：四個)可報告分類：(i)放債、(ii)持牌及金融服務業務、(iii)戰略金融投資及(iv)物業發展。

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、商場及住宅單元內單元／店舖之管理及租賃以及住宅單位銷售。

(a) 分類收益及業績

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月按可報告分類劃分的本集團收益及業績分析呈列如下：

| | 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 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 | 截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 |
| 可報告分類收益 | 11,269 | 12,512 | 1,323 | 962 | 34,570 | 34,597 | 3,033 | 2,109 | 50,195 | 50,180 |
| 業績 | | | | | | | | | | |
| 分類業績 | (3,741) | 10,236 | 648 | (598) | 31,944 | 27,418 | 772 | 447 | 29,623 | 37,503 |
| 未分配公司開支 財務成本 | | | | | | | | | (20,786) | (14,277) |
| | | | | | | | | | (26,459) | (27,784) |
| 除所得稅前虧損 | | | | | | | | | (17,622) | (4,558) |
| 以公平值計入損益 之金融資產 公平值收益/虧損 | — | — | — | — | 13,899 | (4,163) | — | — | 13,899 | (4,163) |

分類溢利/(虧損)指各分類賺取之溢利/(產生之虧損)，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 | |
|---------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| | 二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
| 資產 | | | | | | | | | | |
| 可報告分類資產 | 258,344 | 274,201 | 2,894 | 43,531 | 727,897 | 693,407 | 256,396 | 254,162 | 1,245,531 | 1,265,301 |
| 未分配資產 | | | | | | | | | 54,143 | 13,926 |
| 資產總額 | | | | | | | | | 1,299,674 | 1,279,227 |
| 負債 | | | | | | | | | | |
| 可報告分類負債 | (2,452) | (101) | (9) | (75) | (1,094) | (1,524) | (38,337) | (37,842) | (41,892) | (39,542) |
| 未分配負債 | | | | | | | | | (749,121) | (729,481) |
| 遞延稅項負債 | | | | | | | | | (26,674) | (26,678) |
| 負債總額 | | | | | | | | | (817,687) | (795,701) |

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、股東貸款、應付所得稅、遞延稅項、應付票據及其他借款除外。

(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。

| | 截至二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 | 截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 |
|-----------|---|---|
| 來自外界客戶的收益 | | |
| — 中國 | 3,033 | 2,938 |
| — 香港 | 47,162 | 47,242 |
| | <u>50,195</u> | <u>50,180</u> |
| | 於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
| 指定非流動資產 | | |
| — 中國 | 210,555 | 210,601 |
| — 香港 | 4,916 | 4,479 |
| | <u>215,471</u> | <u>215,080</u> |

3. 收益

| | 截至二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 | 截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 |
|-------------|---|---|
| 租金收入 | 1,375 | 1,082 |
| 樓宇管理費收入 | 834 | 1,027 |
| 出售中國物業 | 824 | — |
| 貸款利息收入 | 11,269 | 12,512 |
| 持牌及金融服務收入 | 1,323 | 962 |
| 金融資產投資的利息收入 | 34,570 | 34,597 |
| | <u>50,195</u> | <u>50,180</u> |

4. 財務成本

| | 截至二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 | 截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 |
|----------|---|---|
| 股東貸款利息 | 258 | 256 |
| 其他借款利息 | 17,866 | 19,727 |
| 租賃負債利息 | 475 | — |
| 優先票據推算利息 | 7,860 | 7,801 |
| | <u>26,459</u> | <u>27,784</u> |

5. 除所得稅前虧損

| | 截至二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 | 截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 |
|---------------------|---|---|
| 除所得稅前虧損乃經扣除下列各項後達致： | | |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 434 | 415 |
| 使用權資產折舊 | 2,525 | — |
| 應收貸款減值 | 15,434 | — |
| 應收貿易賬款及其他應收款項減值 | 15,809 | — |
| 員工成本，包括董事酬金 | | |
| • 退休福利計劃供款 | 285 | 234 |
| • 薪金及其他福利 | 16,458 | 10,523 |
| | <u>16,458</u> | <u>10,523</u> |

6. 所得稅開支

| | 截至二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 | 截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 |
|------|---|---|
| 即期稅項 | — | — |
| 遞延稅項 | — | — |
| | <u>—</u> | <u>—</u> |
| | <u>—</u> | <u>—</u> |

由於期內概無應課稅溢利或估計稅項虧損結轉以抵銷估計應評稅溢利，故並無就截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月香港利得稅作出撥備。

由於截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月有稅項虧損結轉以抵銷估計應課稅溢利，故並無中國企業所得稅撥備。

7. 每股虧損

| | 截至二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 | 截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 |
|-------------------------|---|---|
| 就每股基本及攤薄虧損而言之本公司擁有人應佔虧損 | (17,622) | (4,558) |
| 股份數目 | | |
| 就每股基本及攤薄虧損而言之普通股加權平均數 | <u>4,153,415,098</u> | <u>3,759,820,318</u> |

所用分母乃與上文所詳述之每股基本及攤薄虧損所用者相同。

於截至二零一九年六月三十日止六個月，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。

截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月，本集團並無發行附帶潛在攤薄股份之工具，故截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

8. 投資物業

| | 於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|-------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 公平值： | | |
| 於中國落成之投資物業 | 142,873 | 142,917 |
| 於中國在建之投資物業 | 67,162 | 67,162 |
| | <u>210,035</u> | <u>210,079</u> |
| | | 合計 (未經審核) 千港元 |
| 公平值： | | |
| 於二零一九年一月一日 | | 210,079 |
| 出售中國物業 | | (44) |
| 於二零一九年六月三十日 | | <u>210,035</u> |

本集團持有作賺取租金收入或資本升值之物業均以公平值模式計量，並分類及入賬列為投資物業。

本集團投資物業於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的公平值由董事根據最高及最佳使用方法釐定。

投資物業之公平值乃採用直接比較法及投資法(視情況而定)釐定。對於透過直接比較法釐定之投資物業，乃使用近期關於可比較物業價格之市場資料釐定，並就本集團物業之特色之任何差異作出調整。對於使用投資法釐定之投資物業，已計及投資物業現行租金及潛在復歸收入(如適用)。

於二零一九年六月三十日，投資物業公平值約為人民幣46,800,000元(約53,230,000港元)，本集團就此尚未取得房屋所有權證。本集團正在申請房屋所有權證。

9. 應收貸款

| | 於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|--------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 應收貸款 | 249,961 | 262,210 |
| 減：減值撥備 | (18,648) | (3,214) |
| | <u>231,313</u> | <u>258,996</u> |

以外幣計值的應收貸款如下：

| | 於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 港元 | 219,191 | 238,979 |
| 人民幣(「人民幣」) | 12,122 | 20,017 |
| | <u>231,313</u> | <u>258,996</u> |

於二零一九年六月三十日，應收貸款由抵押品或客戶提供的個人擔保作抵押，利率介乎每年10%-15%(二零一八年十二月三十一日：7.5%-15%)，須按與本集團的客戶協定的固定期限償還。於二零一九年六月三十日，就若干應收貸款而言，抵押品的公平值高於未償還本金及利息。於各報告日期的信貸風險最大敞口為上述應收款項的賬面值。

於報告期末，應收貸款(扣除減值虧損)基於提取日期的賬齡分析如下：

| | 於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|--------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 即期 | 12,122 | 143,145 |
| 少於一個月 | 54,312 | 1,966 |
| 1至6個月 | 61,556 | 113,885 |
| 7至12個月 | 103,323 | — |
| | <u>231,313</u> | <u>258,996</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。

10. 應收貿易賬款及其他應收款項

| | 於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|---------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 持牌及金融服務業務所產生的應收貿易賬款 | 39,460 | 40,011 |
| 金融資產投資所產生的應收投資收入 | 75,313 | 55,829 |
| 其他應收款項 | 33,917 | 23,172 |
| | <u>148,690</u> | <u>119,012</u> |

應收貿易賬款之結算期通常自發票日期起一年內到期。所有應收貿易賬款均不計息。於各報告期末基於發票日期的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

| | 於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|--------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 0至90日 | — | 1,563 |
| 365日以上 | 39,460 | 38,448 |
| | <u>39,460</u> | <u>40,011</u> |

本集團就應收貿易賬款及其他應收款項並無持有任何抵押品或其他信貸增強工具。

於二零一九年六月三十日，其他應收款項包括分別應收本集團附屬公司非控股股東及一名關連人士的款項4,900,000港元(二零一八年十二月三十一日：4,900,000港元)及3,753,420港元(二零一八年十二月三十一日：3,589,000港元)。除了按年利率10%計息的應收一名關連人士款項外，餘下款項為無抵押、免息及須按要求償還。

| | 應收貿易賬款 千港元 | 減值虧損撥備 應收利息 千港元 | 合計 千港元 |
|---------------|---------------|-----------------------|---------------|
| 於二零一八年一月一日的結餘 | — | — | — |
| 年內確認的減值虧損 | 2,966 | 12,194 | 15,160 |
| 於二零一九年一月一日的結餘 | 2,966 | 12,194 | 15,160 |
| 期內確認的減值虧損 | 724 | 15,085 | 15,809 |
| 於二零一九年六月三十日 | <u>3,690</u> | <u>27,279</u> | <u>30,969</u> |

11. 應付貿易賬款及其他應付款項

| | 於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|--------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 應付貿易賬款 | 28,482 | 28,115 |
| 其他應付款項 | 12,060 | 10,122 |
| | <u>40,542</u> | <u>38,237</u> |

於各報告期末基於發票日期的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

| | 二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一八年 六月三十日 (經審核) 千港元 |
|--------|---------------------------------|--------------------------------|
| 365日以上 | <u>28,482</u> | <u>28,115</u> |

於二零一九年六月三十日，應付貿易賬款約28,482,000港元(二零一八年十二月三十一日：28,115,000港元)，即爭議中的未償還建築費用(請參閱截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註22及28)。

以外幣計值的應付貿易賬款及其他應付款項如下：

| | 於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 於二零一八年十 二月三十一日 (未經審核) 千港元 |
|-----|----------------------------------|------------------------------------|
| 港元 | 2,044 | 729 |
| 人民幣 | <u>38,498</u> | <u>37,508</u> |
| | <u>40,542</u> | <u>38,237</u> |

12. 股東貸款

| | 於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 於二零一八年十 二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Linshan Limited(「Linshan」) | 49,598 | 49,598 |

來自Linshan之貸款為無抵押、按年利率1%計息。本集團正就利息及貸款還款與Linshan發生糾紛。貸款應於二零一四年十二月三十一日償還，而於二零一五年一月，本集團收到來自Linshan要求清償未償還貸款及其應計利息之函件。此後Linshan並無採取進一步行動。有關與Linshan糾紛之背景及詳情，請參閱截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註20。

13. 股本

| | 股份數目 | 金額 千港元 |
|-------------------------|----------------------|-----------|
| 已發行及繳足： | | |
| 普通股 | | |
| 於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日 | 3,595,373,330 | 35,954 |
| 於配售時發行股份(附註a) | 540,000,000 | 5,400 |
| 於二零一八年十二月三十一日 | 4,135,373,330 | 41,354 |
| 於行使購股權後發行股份(附註b) | 97,340,000 | 973 |
| 於二零一九年六月三十日 | 4,232,713,330 | 42,327 |

附註：

- (a) 於二零一八年五月十五日，透過配售代理按每股0.12港元配售540,000,000股新股份（即經擴大股權的13.06%）予不少於六名承配人一事已完成。配售的所得款項淨額（經從所得款項總額扣除與配售有關的配售佣金及其他開支後）約為64,295,000港元。該所得款項擬定用於物業發展相關業務及一般營運資金。
- (b) 於截至二零一九年六月三十日止六個月，於按每股股份0.108港元之行使價行使合共97,340,000份購股權後發行97,340,000股普通股，所產生之所得款項總額約為10,512,000港元。

14. 收購附屬公司

於二零一八年六月二十九日，本集團自本集團的同系附屬公司收購中石(深圳)投資諮詢有限公司（「中石深圳」）100%股權，現金代價約為人民幣1,127,000元（相當於約1,332,000港元）。中石深圳在被本集團收購前主要於中國從事投資物業。收購的目的主要是收購中國投資物業。因此，董事認為收購事項被視作實質收購投資物業。

中石深圳於收購日期的可識別資產及負債的公平值總額詳情如下：

| | 人民幣千元 | 千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 銀行結餘 | 451 | 535 |
| 其他應收款項 | 3,039 | 3,601 |
| 投資物業 | 46,545 | 55,140 |
| 物業、廠房及設備 | 12 | 14 |
| 其他應付款項 | (48,920) | (57,958) |
| | <u>1,127</u> | <u>1,332</u> |
| 所購資產淨值 | <u>1,127</u> | <u>1,332</u> |
| 應付代價 | <u>1,127</u> | <u>1,332</u> |
| 收購附屬公司的現金流入 | <u>451</u> | <u>535</u> |

15. 或然負債

中國法院（廣東省佛山市順德區人民法院）於二零一三年十二月判定，本集團之中國全資附屬公司（佛山市順德區中富房產有限公司）與其前中國承包商須共同就若干長期未償還建築費向余盛及張明贊分別支付人民幣3,198,000元（於二零一九年六月三十日相當於約3,637,000港元）及人民幣3,961,000元（相當於約4,505,000港元）。本集團對此判決提出上訴。然而，上訴被中級人民法院於二零一五年一月駁回。於上訴結果發出後，前中國承包商就上訴判決向廣東省高級人民法院提出進一步上訴，並於二零一六年十二月舉行法院聆訊。於二零一七年八月，廣東省高級人民法院駁回承包商的上訴并維持中國法院於二零一三年十二月的原判決。未就該等數額計提撥備，原因是兩宗執行案已結案，前中國承包商的凍結銀行賬戶已全數覆蓋。

16. 關連人士交易

本公司與其附屬公司(其為本公司之關連人士)間之交易已於綜合賬目時對銷及並無於本附註披露。除於該等財務報表其他部分披露者外，本集團與其他關連人士之交易詳情披露如下。

(a) 期內，本集團與關連人士訂立下列交易：

| | 截至二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 | 截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 |
|---------------|---|---|
| 股東貸款產生之利息開支 | (258) | (256) |
| 持牌服務收入(附註) | 1,323 | 962 |
| 來自一名關連人士之利息收入 | 2 | 2 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

附註：持牌服務收入乃因向一隻基金(本集團一間同系附屬公司為該基金普通合夥人)提供管理服務而產生。該交易事項已按一般商業條款進行。

(b) 主要管理人員之薪酬

期內董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

| | 截至二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 | 截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 |
|-----------|---|---|
| 薪金及其他短期福利 | 12,559 | 6,546 |
| 離職後福利 | 54 | 54 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | <u>12,613</u> | <u>6,600</u> |

17. 批准中期財務報告

中期財務報表已於二零一九年八月二十八日獲董事會批准及授權刊發。

中期股息

董事會已議決不予宣派截至二零一九年六月三十日止六個月任何中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

管理層討論與分析

業務回顧

(i) 放債

本集團已提供更多貸款，於二零一九年六月三十日累計金額約250百萬港元(二零一八年十二月三十一日：262.2百萬港元)，利息介乎於10%至15%(二零一八年十二月三十一日：7.5%至15%)。期間內，本集團並未進一步增加資源投入，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，本分類業務之期間收益約為11,269,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：12,512,000港元)，較同期減少9.9%。

(ii) 持牌及金融服務業務

期間內，本集團向歸屬於開曼群島之其他基金投資經理提供行政服務。期間內，持牌及金融服務業務創收約為1,323,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：962,000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。詳情請參閱日期為二零一八年六月十五日的公告。

(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，到期日大多在兩年以上。

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。

截至二零一九年六月三十日，本集團於五項投資基金投資之總認購金額約為646.65百萬港元。期間內，本集團並無追加投資或提前贖回任何投資。

下列表格載述期間內五項投資基金之相關投資變動。

| | 金額 (按百萬港元計) |
|----------------|----------------|
| 於二零一九年一月一日公平值 | 637.2 |
| 公平值變動 | 13.9 |
| | <hr/> |
| 於二零一九年六月三十日公平值 | 651.1 |
| | <hr/> <hr/> |

下列表格按投資類別劃分分析五項投資基金之相關投資於所示日期之公平值。

| | 於二零一九年六月三十日 | |
|-------|--------------|-------------|
| | 金額 | 百分比 |
| | (按百萬港元計) | |
| 債務證券 | 519.0 | 79.7% |
| 可換股債券 | 132.1 | 20.3% |
| 合計 | <u>651.1</u> | <u>100%</u> |

期間內，來自基金的收益約34,570,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：34,597,000港元)，而金融資產計入損益的公平值虧損約為13,899,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：虧損4,163,000港元)。

(iv) 物業開發

此分類業務收益來自中國順德租賃物業、樓宇管理費收入以及住宅單位銷售收入。期間內，本集團錄得分類收入約3,033,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：2,109,000港元)。期間內，該分類溢利為772,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：447,000港元)，較同期增幅為72.7%。該增加主要是由於在中國銷售物業所致。

未來計劃

展望未來，本集團將繼續專注發展放債、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，高效的執行，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。同時逐步開展特殊機會房地產及特殊機會債權業務。

(II) 持牌及金融服務業務

就持牌業務而言，二零一九年下半年，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技能，為公司取得更好的投資收益。

(IV) 物業發展

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制訂合適入市／退市戰略。對原預期較差的項目選擇時機退出，並繼續尋求物業發展之機遇，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

報告期內，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。

流動資金及財務資源

截至二零一九年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物合共3,940,000港元(二零一八年十二月三十一日：6,887,000港元)，而流動資產淨值為648,409,000港元(二零一八年十二月三十一日：646,724,000港元)。流動資產與流動負債之流動比率為2.49倍(二零一八年十二月三十一日：2.55倍)。

截至二零一九年六月三十日，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646,800,000港元(二零一八年十二月三十一日：656,100,000港元)，其中，45.7%為須於一年內償還(二零一八年十二月三十一日：46.4%)。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134.2%(二零一八年十二月三十一日：135.7%)。

集團資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團並無抵押或質押任何資產。

重大投資及主要投資的未來計劃

重大投資主要為「業務回顧—戰略金融投資」載述的基金投資。

未來，本集團將持續物色新業務發展機會。於本公告日期，本集團未有簽立任何涉及重大收購事項、投資或資本資產的協議，亦無任何有關重大收購事項、投資或其他資本資產的具體未來計劃。然而，倘若未來出現任何潛在投資機會，本集團則將進行可行性研究及編製實施計劃以評估其是否對本集團及本公司股東（「股東」）整體有利。

外匯風險

本集團之借款及買賣通常以港元、美元及人民幣進行。於截至二零一九年六月三十日止六個月，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。

附屬公司、聯營公司及合資企業之重大收購及出售

於期內，附屬公司、聯營公司及合資企業並無重大收購及出售。

或然負債

除簡明綜合財務報表附註15所披露者外，本集團於二零一九年六月三十日並無重大或然負債（二零一八年十二月三十一日：無）。

資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團並無任何資本承擔（二零一八年十二月三十一日：無）。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團在香港及中國共有29名僱員(二零一八年十二月三十一日：32名)及員工成本總額為16,743,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：10,757,000港元)。僱員之薪酬福利包括月薪、醫療保障及(如認為合適)購股權。薪酬政策乃基於個別僱員表現、現行行業慣例及市場環境而釐定。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。表現出色及對本集團有貢獻之僱員將獲授購股權。

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)於本中期業績日期的本公司現有已發行股本約19.41%；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16.25%。於本公告日期，並無發行可換股債券。

詳情請參閱本公司日期為二零一九年三月十一日之公告。

已發行證券

於二零一九年四月十八日，因董事根據本公司於二零一零年七月二十八日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)行使購股權而發行10,600,000股本公司之新股份(「股份」)。

於二零一九年五月二十八日，因董事根據購股權計劃行使購股權而發行34,740,000股股份。

於二零一九年六月六日，因董事根據購股權計劃行使購股權而發行52,000,000股股份。

除上文所披露者外，截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司的已發行證券概無變動。

於二零一九年六月三十日，已發行股份為4,232,713,330股。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司概無於截至二零一九年六月三十日止六個月購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

董事會致力於建立並維持良好之企業管治以保障股東的利益。於截至二零一九年六月三十日止六個月整段期間，本公司已應用上市規則附錄14所載企業管治守則之原則，並已遵守所有守則條文。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄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」)作為董事進行證券交易之操守準則。為回應本公司作出具體查詢，全體董事均確認於截至二零一九年六月三十日止六個月整段期間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。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。

審核委員會之審閱

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。

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表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。

刊發中期業績及中期報告

中期業績公告登載於聯交所及本公司網站。本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告載有上市規則所規定之全部資料，將於適當時候寄發予股東，並於上述網站可供查閱。

承董事會命
中國中石控股有限公司
主席兼執行董事
劉杰山

香港，二零一九年八月二十八日

於本公告日期，董事會由執行董事劉杰山先生及崔磊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。