

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，概不對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。



CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

中國置業投資控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

截至二零一六年九月三十日止六個月之中期業績公告

中國置業投資控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同去年同期之比較數字如下：

* 僅供識別

簡明綜合損益表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止 六個月	
		二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	23,441	13,486
銷售成本		<u>(6,418)</u>	<u>(5,315)</u>
毛利		17,023	8,171
投資物業之估值收益／(虧損)		687	(4,907)
其他收入		527	698
其他淨收入		10,698	20,237
行政開支		(39,010)	(23,913)
礦場之勘探及開發開支		-	(100)
其他經營開支	5(d)	<u>-</u>	<u>(45,399)</u>
經營虧損		(10,075)	(45,213)
融資成本	5(a)	(3,704)	(5,016)
應佔一家聯營公司(虧損)／溢利		(7)	346
出售一家聯營公司之虧損		<u>(16)</u>	<u>-</u>
除稅前虧損	5	(13,802)	(49,883)
所得稅	6(a)	<u>394</u>	<u>1,664</u>
期間虧損		<u>(13,408)</u>	<u>(48,219)</u>
下列人士應佔：			
本公司擁有人		(13,428)	(46,463)
非控股權益		<u>20</u>	<u>(1,756)</u>
期間虧損		<u>(13,408)</u>	<u>(48,219)</u>
		人民幣	人民幣
每股虧損	7		
— 基本		<u>(1分)</u>	<u>(1分)</u>
— 攤薄		<u>(1分)</u>	<u>(1分)</u>

簡明綜合損益及其他全面收入報表
截至二零一六年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
期間虧損	(13,408)	(48,219)
期間其他全面收益／(虧損)		
可供出售投資		
－公平值變動	21,758	20,547
換算以下項目時產生之匯兌差額：		
－集團實體之財務報表	(1,991)	(8,464)
期間其他全面收益／(虧損)總額	19,767	12,083
期間全面收益／(虧損)總額	6,359	(36,136)
下列人士應佔：		
本公司擁有人	6,339	(34,380)
非控股權益	20	(1,756)
期間全面收益／(虧損)總額	6,359	(36,136)

簡明綜合財務狀況報表

於二零一六年九月三十日

		二零一六年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,918	7,063
投資物業		190,883	190,196
無形資產		12,806	11,674
商譽		10,907	17,676
收購附屬公司之按金		-	1,297
於一家聯營公司之權益		-	7,564
可供出售投資		335,577	313,819
應收或然代價		-	2,649
應收貸款	9	34,400	-
		593,491	551,938
流動資產			
在建物業		15,620	15,011
應收賬款及其他應收款項	8	20,429	21,846
應收貸款	9	266,596	99,768
買賣證券		126	106
可回收稅項		206	149
應收或然代價		2,122	-
應收代價		-	17,958
定期存款		13,193	13,921
現金及銀行結餘—信託賬目		2,067	-
現金及現金等值項目		283,895	38,514
		604,254	207,273
分類為持作出售之出售組別資產		22,400	-
		626,654	207,273

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註	
流動負債		
應付貿易款項及其他應付款項	24,217	20,884
付息銀行借款	18,000	18,000
應付稅項	1	1
認股權證	-	61
	<u>42,218</u>	<u>38,946</u>
分類為持作出售之出售組別負債	1,545	-
	<u>43,763</u>	<u>38,946</u>
流動資產淨值	<u>582,891</u>	<u>168,327</u>
資產總值減流動負債	<u>1,176,382</u>	<u>720,265</u>
非流動負債		
付息銀行借款	-	9,000
遞延稅項負債	11,326	10,991
不可換股債券	17,200	16,628
	<u>28,526</u>	<u>36,619</u>
資產淨值	<u>1,147,856</u>	<u>683,646</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	41,049	7,745
儲備	1,105,449	674,563
	<u>1,146,498</u>	<u>682,308</u>
非控股權益	1,358	1,338
權益總額	<u>1,147,856</u>	<u>683,646</u>

簡明綜合權益變動表(未經審核)
截至二零一六年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	特別儲備	實繳盈餘	員工股份 補償儲備	匯率波動 儲備	投資重估 儲備	累計虧損	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年四月一日	36,260	1,044,209	(56,225)	-	4,191	30,926	-	(674,048)	385,313	8,367	393,680
配售及認購新股份	58,905	137,445	-	-	-	-	-	-	196,350	-	196,350
行使購股權	578	8,257	-	-	(4,191)	-	-	-	4,644	-	4,644
行使紅利認股權證	472	37,333	-	-	-	-	-	-	37,805	-	37,805
股份發行開支	-	(1,964)	-	-	-	-	-	-	(1,964)	-	(1,964)
期間全面虧損總額	-	-	-	-	-	(8,464)	20,547	(46,463)	(34,380)	(1,756)	(36,136)
於二零一五年九月三十日(未經審核)	<u>96,215</u>	<u>1,225,280</u>	<u>(56,225)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,462</u>	<u>20,547</u>	<u>(720,511)</u>	<u>587,768</u>	<u>6,611</u>	<u>594,379</u>
於二零一六年四月一日	7,745	1,330,464	(9,988)	108,429	-	33,892	36,724	(824,958)	682,308	1,338	683,646
供股	33,304	436,287	-	-	-	-	-	-	469,591	-	469,591
股份發行開支	-	(11,740)	-	-	-	-	-	-	(11,740)	-	(11,740)
期間全面虧損總額	-	-	-	-	-	(1,991)	21,758	(13,428)	6,339	20	6,359
於二零一六年九月三十日	<u>41,049</u>	<u>1,755,011</u>	<u>(9,988)</u>	<u>108,429</u>	<u>-</u>	<u>31,901</u>	<u>58,482</u>	<u>(838,386)</u>	<u>1,146,498</u>	<u>1,358</u>	<u>1,147,856</u>

簡明財務報表附註

1. 編製財務資料之基準

截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表已按照聯交所證券上市規則之適用披露條文(包括遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」))而編製。

按照香港會計準則第34號編製未經審核簡明綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響政策之應用，以及本年截至報告日期為止所呈報之資產及負債、收入及開支之金額。實際結果可能與該等估計有異。

未經審核簡明綜合財務報表乃按照截至二零一六年三月三十一日止年度之全年財務報表所採納之相同會計政策編製，惟採納下文附註2所披露之新香港財務報告準則及香港會計準則除外。未經審核簡明綜合財務報表不包括全年財務報表所需之所有資料及披露，並應與本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表一併閱讀。

載於本集團各實體的未經審核簡明綜合財務報表的項目以實體營運所處主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。該等簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有所指外，所有數額湊整至最接近千元。

除下列資產以其公平值計量外，編製本財務報表時採用歷史成本作為計量基準：

- 投資物業
- 買賣證券
- 認股權證
- 可供出售投資
- 應收或然代價

截至二零一六年九月三十日止期間之未經審核簡明綜合中期財務資料包括本公司及其附屬公司。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈列：披露計劃

該等改進並無導致各期間財務報表所應用之會計政策產生重大變動。

本集團於本會計期間並未應用任何尚未生效之新訂準則或詮釋。

3. 分部資料

經營分部乃按提供本集團組成部分資料之內部報告劃分。該等資料呈報予董事會(主要經營決策者(「主要經營決策者」))，並由彼等進行審閱，以分配資源及評估表現。

主要經營決策者從地區及各服務類型兩個方面考慮業務。就地區方面而言，管理層關注香港及中國內地分部之表現。本集團已呈列以下五個須呈報分部。該等分部分開管理。物業投資分部、採礦業務投資分部及教育支援服務分部、放債業務分部及金融服務分部提供截然不同的產品及服務。

i) 物業投資

須呈報之物業投資經營分部主要透過投資物業租賃獲取收入。

ii) 採礦業務投資

須呈報之採礦業務投資分部透過就銅礦及鉬礦之開採業務與第三方進行合作而獲取收入。

iii) 教育支援服務

須呈報之教育支援服務分部透過海外學校學生轉介服務、海外教育顧問服務及報讀服務、買賣教育軟件及硬件以及提供教育、技能培訓及教育顧問獲取收入。

iv) 放債業務

須呈報之放債業務分部主要透過放出貸款及收取利息獲取收入。

v) 金融服務

須呈報之金融服務分部透過提供證券交易及資產管理獲取收入。

a) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及於分部之間分配資源，本集團之主要經營決策者按照以下基準監察各須呈報分部應佔之業績、資產及負債：

須呈報分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部溢利／(虧損)指在不獲分配中央行政費用(如董事薪金、投資收入及融資成本)的情況下，各分部之溢利／(虧損)。此乃向主要經營決策者報告以分配資源及評估表現之方法。

收入及開支乃經參考有關分部所得之銷售額及有關分部產生之開支或有關分部應佔資產之折舊或攤銷產生之開支而分配至須呈報分部。

向主要經營決策者報告之來自外部交易方之收入按與損益表一致之方式計量。

除買賣證券及公司資產外，所有資產均分配至須呈報分部。除本期稅項負債及公司負債外，所有負債均分配至須呈報分部。

於截至二零一六年及二零一五年九月三十日止期間就分配資源及評估分部表現向本集團之主要經營決策者提供有關本集團須呈報分部之資料載列如下。

	截至二零一六年九月三十日止六個月 (未經審核)						截至二零一五年九月三十日止六個月 (未經審核)			
	採礦業務	教育支援					採礦業務	教育支援		
	物業投資	投資	服務	放債業務	金融服務	總計	物業投資	投資	服務	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶之收入	<u>4,492</u>	<u>-</u>	<u>8,040</u>	<u>10,763</u>	<u>146</u>	<u>23,441</u>	<u>4,458</u>	<u>-</u>	<u>9,028</u>	<u>13,486</u>
須呈報分部收入	<u>4,492</u>	<u>-</u>	<u>8,040</u>	<u>10,763</u>	<u>146</u>	<u>23,441</u>	<u>4,458</u>	<u>-</u>	<u>9,028</u>	<u>13,486</u>
除稅前須呈報分部溢利/(虧損)	171	-	(282)	10,150	(2,655)	7,384	(4,913)	(19,229)	(966)	(25,108)
銀行存款利息收入	6	-	-	-	2	8	1	-	-	1
折舊	(203)	-	(124)	-	(44)	(371)	(352)	(295)	(87)	(734)
所得稅抵免/(開支)	(172)	-	566	-	-	394	1,227	-	437	1,664
融資成本	(620)	-	-	-	-	(620)	(1,250)	(11)	-	(1,261)
礦場之勘探及開發開支	-	-	-	-	-	-	-	(100)	-	(100)
出售物業、廠房及設備之虧損	(8)	-	-	-	(21)	(29)	-	-	-	-
投資物業之估值收益/(虧損)	687	-	-	-	-	687	(4,907)	-	-	(4,907)
無形資產攤銷	-	-	(3,428)	-	-	(3,428)	-	(2,650)	-	(2,650)
無形資產之減值虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18,000)</u>	<u>-</u>	<u>(18,000)</u>

	於二零一六年九月三十日 (未經審核)					於二零一六年三月三十一日 (經審核)				
	物業投資		教育支援		總計	物業投資		教育支援		總計
	人民幣千元	人民幣千元	服務	金融服務		人民幣千元	人民幣千元	服務	人民幣千元	
須呈報分部資產	<u>206,353</u>	<u>302,654</u>	<u>22,360</u>	<u>198,297</u>	<u>729,664</u>	<u>200,959</u>	<u>103,198</u>	<u>36,952</u>	<u>341,109</u>	
期間/年度非流動資產 添置	<u>2,561</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,974</u>	<u>18,535</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>371</u>	<u>383</u>	
須呈報分部負債	<u>21,116</u>	<u>-</u>	<u>107</u>	<u>3,534</u>	<u>24,757</u>	<u>31,818</u>	<u>-</u>	<u>1,884</u>	<u>33,702</u>	
即期稅項	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
遞延稅項負債	<u>9,278</u>	<u>-</u>	<u>467</u>	<u>1,564</u>	<u>11,309</u>	<u>9,106</u>	<u>-</u>	<u>1,949</u>	<u>11,055</u>	
負債總額	<u>30,394</u>	<u>1</u>	<u>574</u>	<u>5,098</u>	<u>36,067</u>	<u>40,924</u>	<u>-</u>	<u>3,833</u>	<u>44,757</u>	

b) 須呈報分部收入、溢利或虧損、資產及負債以及其他項目之對賬

	截至九月三十日止 六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
(i) 收入		
須呈報分部收入總額	23,441	13,486
分部間收入對銷	<u>-</u>	<u>-</u>
綜合收入	<u>23,441</u>	<u>13,486</u>
(ii) 除稅前虧損		
須呈報分部溢利/(虧損)總額	7,384	(25,108)
應佔一家聯營公司(虧損)/溢利	(7)	346
未分配公司收入	10,731	20,237
折舊	(862)	(743)
利息收入	55	648
融資成本	(3,084)	(3,755)
未分配公司開支	(28,019)	(41,508)
除稅前綜合虧損	<u>(13,802)</u>	<u>(49,883)</u>

	於二零一六年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
(iii) 資產		
須呈報分部資產總額	729,664	341,109
未分配公司資產	490,481	418,102
綜合資產總值	<u>1,220,145</u>	<u>759,211</u>
(iv) 負債		
須呈報分部負債總額	(24,757)	(33,702)
即期稅項	(1)	(1)
未分配公司負債	(47,531)	(41,862)
綜合負債總額	<u>(72,289)</u>	<u>(75,565)</u>
(v) 其他項目		

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)

	採礦	教育					總計
	物業投資	業務投資	支援服務	放債業務	金融服務	未分配	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入							
—承付票據	-	-	-	-	-	-	-
—銀行存款	6	-	-	-	2	55	63
折舊	(203)	-	(124)	-	(44)	(864)	(1,235)
融資成本	(620)	-	-	-	-	(3,084)	(3,704)
所得稅開支	(171)	-	565	-	-	-	394

截至二零一五年九月三十日止六個月(未經審核)

	採礦	教育				總計
	物業投資	業務投資	支援服務	未分配		總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入						
—承付票據	-	-	-	602		602
—銀行存款	1	-	-	46		47
折舊	(352)	(295)	(87)	(743)		(1,477)
融資成本	(1,250)	(11)	-	(3,755)		(5,016)
所得稅抵免	1,227	-	437	-		1,664

c) 來自主要服務之收入

以下為本集團來自其主要服務之收入分析：

	截至九月三十日止 六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
物業投資	4,492	4,458
教育支援服務	8,040	9,028
放債業務	10,763	—
金融服務	146	—
	<u>23,441</u>	<u>13,486</u>

d) 地區資料

以下為(i)本集團來自外部客戶之收入及(ii)本集團非流動資產之所在地分析。客戶所在地指提供服務或付運貨品之地區。本集團之非流動資產包括物業、廠房及設備、投資物業、無形資產、商譽及於一家聯營公司之權益。物業、廠房及設備及投資物業之所在地為資產位處之地點。無形資產及商譽之所在地為無形資產所屬營運之地區。於一家聯營公司之權益之所在地為該聯營公司營運之地區。

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	於 二零一六年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於 二零一六年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
香港(所在地)	18,949	9,028	26,408	43,302
中國	4,492	4,458	193,877	190,853
其他	—	—	3,229	1,315
	<u>23,441</u>	<u>13,486</u>	<u>223,514</u>	<u>235,470</u>

4. 收入

本集團之主要業務為物業投資、提供教育支援服務、放債及金融服務。

收入乃指投資物業之租金收入，教育支援服務之佣金收入、銷售教育產品、教育服務收入，貸款利息收入以及金融服務產生的經紀收入及管理費收入。期內於收入確認之各重大分類之收入金額如下：

	截至九月三十日止	
	六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
投資物業之租金收入	4,492	4,458
教育服務之佣金收入	796	—
銷售教育產品	6,306	9,028
貸款利息收入	10,763	—
教育服務收入	938	—
金融服務產生的經紀收入及管理費收入	146	—
	<u>23,441</u>	<u>13,486</u>

5. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
a) 融資成本		
無須於五年內全數償還之銀行借款之利息開支	620	1,250
其他借款之利息開支	-	11
承付票據之利息	2,658	3,356
不可換股債券之利息	426	399
	<u>3,704</u>	<u>5,016</u>
b) 員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	18,312	8,364
定額供款退休計劃之供款	438	374
	<u>18,750</u>	<u>8,738</u>
c) 其他項目		
核數師酬金－其他服務	341	893
經營租賃開支：最低租賃款項	3,977	2,744
折舊	1,235	1,477
投資物業租金收入總額減直接開支人民幣580,000元 (二零一五年：人民幣580,000元)	(3,912)	(3,878)
礦場之勘探及開發開支	-	100
	<u>-</u>	<u>100</u>
d) 其他經營開支		
無形資產攤銷	-	2,650
買賣證券之公平值虧損	-	33
應收或然代價之公平值變動	-	1,774
認股權證之公平值虧損	-	22,312
無形資產減值虧損	-	18,000
於聯營公司之權益減值虧損	-	630
	<u>-</u>	<u>45,399</u>

6. 所得稅

a) 簡明綜合收益表之所得稅乃指：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	-	-
按有關司法權區現行稅率計算之海外稅項	-	-
	-	-
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	(394)	(1,664)
所得稅(抵免)/開支	<u>(394)</u>	<u>(1,664)</u>

附註：

- i) 於截至二零一六年及二零一五年九月三十日止期間，由於本集團於期內並無應課稅溢利，故並無於財務報表內就香港利得稅作出撥備。
- ii) 截至二零一六年九月三十日止期間之中國企業所得稅(「企業所得稅」)為25% (二零一五年：25%)。由於本集團於期內在中國產生虧損，故並無就企業所得稅作出撥備。

b) 簡明綜合財務狀況報表之遞延稅項負債變動如下：

	投資物業 重估 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	超過相關折舊 之折舊儲備 人民幣千元	總額 人民幣千元
遞延稅項負債產生自：				
於二零一五年四月一日	13,206	2,887	60	16,153
扣除自／(計入)損益之 遞延稅項	(4,100)	(1,081)	15	(5,166)
匯兌調整	—	—	4	4
	<u>9,106</u>	<u>1,806</u>	<u>79</u>	<u>10,991</u>
於二零一六年三月三十一日	<u>9,106</u>	<u>1,806</u>	<u>79</u>	<u>10,991</u>
於二零一六年四月一日	9,106	1,806	79	10,991
收購附屬公司	—	1,564	—	1,564
重新分類為持作出售	—	(726)	(81)	(807)
扣除自／(計入)損益之 遞延稅項	172	(566)	—	(394)
匯兌調整	—	(15)	2	(13)
	<u>9,278</u>	<u>2,063</u>	<u>—</u>	<u>11,341</u>
於二零一六年九月三十日	<u>9,278</u>	<u>2,063</u>	<u>—</u>	<u>11,341</u>

7. 每股虧損

a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據期內本公司擁有人應佔虧損人民幣13,428,000元(二零一五年：人民幣46,463,000元)及已發行普通股之加權平均數2,230,532,000股(二零一五年：3,344,584,000股普通股)而計算。

普通股加權平均數：

	二零一六年 普通股加權 平均數 千股	二零一五年 普通股加權 平均數 千股 (經重列)
於四月一日之已發行普通股	998,883	1,546,451
供股之影響	1,231,649	—
透過配售發行新股份之影響	—	1,769,799
於行使購股權後發行新股份之影響	—	15,861
於行使紅利認股權證後發行新股份之影響	—	12,473
	<hr/>	<hr/>
於期末之普通股加權平均數	2,230,532	3,344,584

* 截至二零一六年九月三十日止期間之普通股股數已作出調整以計及對於二零一六年八月四日完成供股前已發行股數之追溯調整，以反映供股之紅利部份。

截至二零一五年九月三十日止期間之普通股股數已作出調整以計及對於二零一六年八月四日完成供股前已發行股數之追溯調整，以反映供股之紅利部份。

b) 每股攤薄虧損

於截至二零一六年及二零一五年九月三十日止期間，由於尚未行使認股權證對每股基本虧損而言具反攤薄效應，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

8. 應收賬款及其他應收款項

根據發票日期並扣除呆賬撥備，於報告期末之應收租金及應收佣金賬齡分析如下：

	於二零一六年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
1個月內	1,319	2,042
1至3個月	1,612	3,380
3至6個月	1,075	1,925
6個月以上	6,357	4,607
應收賬款	10,363	11,954
1個月內	1,662	1,407
應收放債業務利息	1,662	1,407
其他貸款及應收利息(附註2)	38,818	37,528
減：減值	(38,818)	(37,528)
其他貸款及應收利息淨額	-	-
其他應收款項	2,265	978
貸款及應收款項	14,290	14,339
預付款項及按金	6,139	7,507
	20,429	21,846

附註：

- 1) 應收賬款自開票日期起計0至30天內到期。應收利息於開票日期起立即到期。
- 2) 於二零一一年七月二十七日，本公司與天行財務融資有限公司(「天行」)訂立參與契據及與Power Alliance International Limited訂立分參與協議，內容有關參與墊付為數42,000,000港元之第一批參與金額及為數8,000,000港元之第二批參與金額(合稱「參與貸款」)。參與貸款之年利率為18厘。參與貸款與天行與Make Success Limited(「借方」)訂立之貸款協議(「貸款協議」)有關。借方已根據貸款協議將300,000,000港元承付票據(「承付票據」)及90,000,000港元可換股票據(「可換股票據」)出讓予天行作為抵押。承付票據及可換股票據乃由美亞控股有限公司(「美亞」)發行予借方。

貸款之償還日期為提款日期起三個月後當日，倘訂約各方同意，可進一步延期三個月。借方已於二零一一年六月七日提取貸款，故貸款之償還日期為二零一一年九月六日。於二零一一年九月七日，雙方同意將貸款進一步延期三個月至二零一一年十二月五日。截至二零一二年三月三十一日止年度，借方拖欠第一期及第二期還款。

於美亞與借方之間進行之訴訟後，經本公司同意，天行於二零一二年二月十日以10,000,000港元出售承付票據。截至二零一五年三月三十一日止年度，於支付天行其他貸款參與者款項、出售事項相關之全部成本及開支後，本公司自出售承付票據獲得4,862,000港元(相當於人民幣3,853,000元)。

9. 應收貸款

	於二零一六年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
來自以下各項之應收貸款：		
– 放債業務	<u>300,996</u>	<u>99,768</u>
列入流動資產項下須於一年內償還款項	<u>266,596</u>	99,768
列入非流動資產項下須於一年後償還款項	<u>34,400</u>	–
	<u>300,996</u>	<u>99,768</u>

附註：

截至二零一六年九月三十日止期間，本集團向獨立第三方借出350,000,000港元(相等於人民幣300,996,000元)。該等應收貸款期限為6至12月，且按年利率18%計息，而相應利息預期將按月或三個月期間償還。該應收貸款以香港上市證券作擔保。賬面值為人民幣300,996,000元之應收貸款以上市證券抵押，有關抵押證券於二零一六年九月三十日之公平值約為人民幣1,011,745,000元。抵押有價證券之公平值高於相關未償還貸款。

於報告期末，以到期日為基礎應收貸款之到期日概況如下：

	於二零一六年 九月三十日 人民幣千元	於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元
1個月內按要求償還	-	-
1至3個月內	60,198	22,448
3至6個月內	34,400	33,256
6至12個月內	171,998	44,064
12個月後	34,400	-
	<u>300,996</u>	<u>99,768</u>

於報告期末，應收貸款並未逾期或減值。本公司董事認為，無須就該等應收貸款計提減值撥備，因為信貸質素並無重大改變且有關餘額仍被視為可悉數收回。

股息

本公司董事不建議派付截至二零一六年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零一五年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧期內，本集團主要業務活動包括物業投資、放債、金融服務及提供教育支援服務。

物業投資

於二零一六年九月三十日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為7,004平方米，其中約100%根據經營租約租予第三方，租期最多為十二年。

金融服務

於回顧期內，本集團收購中和證券國際有限公司(前稱為權富證券有限公司，可根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)從事第一類(證券交易)受規管活動的持牌法團，主要從事證券經紀業務)全部已發行股本，有關收購於二零一六年四月完成。本集團亦已收購香港資產管理有限公司(可根據證券及期貨條例從事第九類(資產管理)受規管活動的持牌法團)的全部已發行股本，相關收購於二零一六年九月完成。

上述收購令本集團進軍證券經紀業務及資產管理業務領域。本集團預期將受益於該等新業務分部產生的協同效應。本公司擬投資約200,000,000港元發展金融服務業務，包括提供證券交易、孖展融資、包銷及資產管理，其將有助於使本集團業務多樣化，以令股東回報最大化。本集團亦期望本集團孖展融資及放債業務將能夠相輔相成及實現協同效應，從而提高該等業務之效益及表現。

於回顧期內，本集團亦已收購兩家公司，HKFM Global Fund SPC (「HKFM SPC」)及HKFM Investment Management Limited (「HKFM Investment」)。HKFM SPC為一家於開曼群島註冊成立之獲豁免公司，並創立集中於大中華地區及美國相關公司，特別是香港或美國上市公司之獨立投資組合(「獨立投資組合」)。HKFM Investment為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，並獲委聘為獨立投資組合之投資經理。於期內，本公司已認購總額190,000,000港元獨立投資組合的無投票權參與股份(「認購事項」)。上述金額將用作建立獨立投資組合之種子資金，本公司之最終目標為吸引其他投資者參與及認購獨立投資組合之無投票權參與股份。香港資產管理有限公司亦已獲委任為HKFM Investment有關獨立投資組合資產管理之投資顧問。投資於獨立投資組合乃發展本集團資產管理業務之里程碑。

放債

期內本集團一直於香港積極拓展放債業務。於截至二零一六年九月三十日止期間，本集團期限為七個月至十五個月之貸款組合達350,000,000港元（「現有貸款組合」），其平均利率為18%。截至二零一六年九月三十日止期間自現有貸款組合產生的利息收入約為12,600,000港元。為保障放債組合之可回收性及質素，本公司已採取審慎方法，即所有貸款均須由適當之抵押品抵押。考慮到香港可觀的放債需求，本公司認為本集團放債業務仍有發展潛力，並能夠於未來提供穩定的利息收入。

教育支援服務

於教育支援服務分部，本集團於截至二零一六年九月三十日止六個月錄得收益約人民幣8,040,000元，其主要來自於本集團在銷售教材、培訓課支援、學生轉介及海外教育顧問領域提供之服務。

於回顧期間，本公司（作為賣方）與萬成投資有限公司（「買方」）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此本公司有條件地同意出售及買方有條件地同意收購立群投資有限公司的全部股本（立群投資有限公司持有科德教育有限公司（「科德教育」）90%股權），代價為100,000,000港元（「出售事項」）。

本集團倚賴科德教育管理層維持其經營。然而，在將科德教育營運併入本集團過程中，本公司與科德教育之管理層之間就有關於科德教育之業務模式中將重點由應用香港優質教育基金提供教育支援服務予當地學校，轉為於中國銷售教育課程資料及提供教育支援服務存在分歧，以及在執行本集團政策時科德教育之管理層的不合作（「爭議」）。在上述過程中，本公司與科德教育已進行多次磋商以試圖解決爭議，惟未能達成任何共識。儘管科德教育於截至二零一六年三月三十一日止年度有盈利，經計及(i)爭議，及儘管本公司作出努力，惟本公司與科德教育之管理層未能解決爭議；及(ii)倘其仍為本公司之附屬公司，科德教育管理層之不合作會導致本公司存在潛在經營風險，董事認為出售事項乃本集團以相同價格退出其存在爭議情況之投資之良機。因此，本公司與買方議決透過訂立買賣協議解決爭議。出售事項於二零一六年十一月完成。

財務回顧

於回顧期間，本集團之營業額約為人民幣23,440,000元(二零一五年：約人民幣13,490,000元)，較去年同期增加約74%。營業額增加主要由於本集團放債業務及教育支援服務之貢獻所致。回顧期內之未經審核虧損淨額約為人民幣13,410,000元(二零一五年：約人民幣48,220,000元)，而每股基本虧損為人民幣1分(二零一五年：人民幣1分)。虧損淨額減少主要由於(a)本集團於中華人民共和國的投资物業的公平值收益增加；(b)本集團收入因本集團放債業務貢獻有所增加；(c)本集團之採礦權無形資產於上年度產生之減值虧損於本年度並無產生；及(d)本公司認股權證公平值虧損於上年度減少，而本年度並無減少所致。

期內，本集團之行政開支約為人民幣39,010,000元，較去年同期增加約63%。行政開支增加主要由於期內金融服務業務開設新業務分部所致。本集團之融資成本約為人民幣3,700,000元，主要因上海之投資物業作擔保之銀行貸款及本公司發行之不可換股債券及承兌票據而產生。

流動資金及財務資源

於二零一六年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為人民幣582,890,000元(於二零一六年三月三十一日：約人民幣168,330,000元)，包括現金及銀行結餘約人民幣299,160,000元(於二零一六年三月三十一日：約人民幣52,440,000元)。

於二零一六年九月三十日，本集團有銀行借款人民幣18,000,000元(於二零一六年三月三十一日：人民幣27,000,000元)，當中100%須自結算日起計一年內償還。資本負債比率(界定為債項除以本公司權益總額之百分比)為1.57%(於二零一六年三月三十一日：3.95%)。

投資狀況

截至二零一六年九月三十日止六個月，本公司有下列重大投資。

Avant Capital Dragon Fund SP

本公司持有Avant Capital Dragon Fund SP(「Dragon基金」，Avant Capital SPC(一家根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免獨立投資組合公司)之獨立投資組合)約257,985股參與股份。

Dragon基金之投資策略為透過把握金融市場之低效及其於適當機會出現時投資及承擔預計風險之方法之靈活性產生回報。Dragon基金之投資經理將一般投資全球證券及股票型證券(包括場外CFD、可換股債券、股票期權及股指期權以及期貨類型(倘為投資))、外匯、商品、固定收入、期貨或任何資產類別之衍生產品、公眾上市公司發行之任何證券或衍生產品以及二級市場活動(包括借股及AC基金貨幣化)，作為AC基金的部分風險管理程序以盡量降低下行風險及為AC基金產生額外收入。AC基金之投資經理亦可能投資非上市資產，包括但不限於首次公開發售前公司。

於二零一六年九月三十日，AC基金之公平值約為37,870,000美元(相等於約293,880,000港元)。

Tiger High Yield Fund

本公司持有Tiger High Yield Fund Segregated Portfolio (「Tiger基金」，Tiger Super Fund SPC (一家根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免獨立投資組合公司)之獨立投資組合)約193,476股參與股份。

Tiger基金之投資策略為投資短期及長期香港上市證券(包括首次公開發售證券)。總而言之，基金將投資於具中度至高度風險但可產生高收益之證券。

於二零一六年九月三十日，Tiger基金之公平值約為12,410,000美元(相等於約96,330,000港元)。

除上文所披露者外，於二零一六年九月三十日，本集團並無任何股票、債券及其他金融衍生工具之任何其他重大投資。

外匯風險

由於本集團資產及負債大部分以人民幣計值，而本集團之負債均由其資產抵償，本集團毋須承擔任何重大外匯波動風險。於回顧期內，本集團並無利用任何金融工具作對沖用途。

股本及資本架構

於二零一六年八月四日，本公司按每持有一股現有已發行股份發行四股供股股份之基準以每股供股股份0.141港元之認購價根據供股權行使發行3,886,065,724股新股份。

除上文所披露者外，於截至二零一六年九月三十日止六個月本公司股本及資本架構並無任何其他變動。

抵押本集團之資產

於二零一六年九月三十日，本集團已抵押價值約人民幣130,190,000元之投資物業，為本公司全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司獲授之一般銀行融資提供擔保。

或然負債

於二零一六年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一五年：無)。

收購及出售附屬公司

於二零一五年十一月二十日，本公司全資附屬公司(「買方」)與獨立第三方(「賣方一」)訂立買賣協議(「第一份協議」)，據此，買方有條件同意收購，而賣方一有條件同意出售權富證券有限公司(後改名為中和證券國際有限公司)(主要從事證券經紀業務，並為一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團)全部已發行股本，初步代價為13,077,000港元，並將根據第一份協議之條款及條件以現金支付(「收購一」)。收購一於二零一六年四月十一日完成。

於二零一六年五月二十六日，本公司全資附屬公司(「買方」)與獨立第三方(「賣方二」)訂立買賣協議(「第二份協議」)，據此，買方有條件同意收購，而賣方二有條件同意出售香港資產管理有限公司(為根據證券及期貨條例可從事第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團)全部已發行股本，初步代價為6,717,417港元，並將根據第二份協議之條款及條件以現金支付(「收購二」)。收購二於二零一六年九月十四日完成。

於二零一六年五月二十七日，本公司(作為賣方)與獨立第三方(「買方一」)訂立買賣協議(「第三份協議」)，據此，本公司有條件同意出售，而買方一有條件同意收購賢達教育集團有限公司(「賢達教育」)約32.39%權益，買方一根據第三份協議之條款及條件應支付代價9,500,000港元(「出售事項」)。於二零一六年六月三日完成出售事項後，本公司不再持有賢達教育任何股權，且其已不再為本公司聯繫人。

於二零一六年九月二十三日，本公司(作為買方)與獨立第三方(「賣方三」)訂立買賣協議(「第四份協議」)，據此，本公司有條件同意收購，而賣方三有條件同意出售GR Global Limited(「GR Global」，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司)全部已發行股本，本公司根據第四份協議之條款及條件應支付代價965,000港元(「收購三」)。GR Global擁有兩家全資附屬公司，即HKFM Global Fund SPC(「HKFM SPC」)及HKFM Investment Management Limited(「HKFM Investment」)。於二零一六年九月二十六日完成收購三後，GR Global、HKFM SPC及HKFM Investment成為本公司全資附屬公司。

除上文所披露者外，於截至二零一六年九月三十日止六個月，並無任何其他收購及出售本集團之附屬公司。

僱員

於二零一六年九月三十日，本集團有56名僱員。薪酬乃參考法定最低工資、市場慣例並視乎個別僱員之表現、資歷及經驗而釐定。本集團向僱員提供強制性公積金及保險計劃。本集團採納購股權計劃及獎勵計劃以鼓勵僱員竭誠效力。

展望

展望未來，本集團將不時回顧其業務分部，並將考慮分拆該等非核心業務，令本集團於具有發展潛力之其他業務分部及其他高回報潛在投資中重新分配其資源，從而提升本公司及股東之整體價值。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

本公司或本公司任何附屬公司於截至二零一六年九月三十日止六個月概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治

本公司於截至二零一六年九月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄十四之企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)所載之守則條文，惟下文所述偏離企業管治守則條文第A.2.1條及第E.1.2條之規定除外。

企業管治守則第A.2.1條規定主席及行政總裁之職能應有所區分且不應由同一人擔任。於回顧期內，本公司主席亦擔任本公司行政總裁，偏離守則條文第A.2.1條之規定。董事會認為，此職能架構有利於維持強大貫徹之領導，有助本公司迅速有效地就商業機會及事項作出回應。

企業管治守則第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。主席由於其他工作事務而無法出席於二零一六年八月三十日舉行之本公司股東週年大會。

審核委員會

於回顧期內，本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事組成，分別為黎偉賢先生、曹潔敏女士及謝光華先生。審核委員會職權及職責之書面職權範圍乃參考香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」而編製及採納。審核委員會之主要職責包括審閱及監督本集團之財務報告過程及內部監控。

審核委員會已定期與管理層檢討本集團所採納之會計原則及政策。審核委員會已審閱本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之業績，並認為該等報表符合適用會計準則，且已作出足夠披露。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為其本身之董事進行證券交易之操守守則。本公司亦已向董事作出特定查詢，且本公司並不知悉任何未遵守標準守則所載規定標準之情況。

於聯交所網站刊發中期報告

本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時間寄發予本公司股東以及在聯交所網站及本公司網站刊載。

承董事會命
中國置業投資控股有限公司
主席
徐東

香港，二零一六年十一月二十九日

於本公告日期，執行董事為徐東先生及區達安先生，非執行董事為俞惠芳小姐，而獨立非執行董事則為黎偉賢先生、曹潔敏女士及謝光華先生。