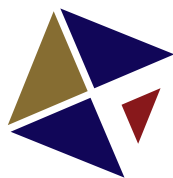


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINA 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)

截至二零一七年九月三十日止

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」)截至二零一七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

截至二零一七年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月

二零一七年
(未經審核)

二零一六年
(未經審核)
(經重列)

	附註	千港元	千港元
收入	4	34,110	27,560
銷售成本及所提供服務		(1,266)	(7,536)
毛利		32,844	20,024
投資物業之估值收益		19,364	808
其他收入		369	620
其他收入及虧損淨額		(881)	454
行政開支		(36,550)	(45,868)
其他經營開支		(421,950)	(29)
經營虧損		(406,804)	(23,991)
融資成本		(1,640)	(4,355)
應佔一家聯營公司虧損		-	(8)
出售一家聯營公司之虧損		-	(58)
除稅前虧損	5	(408,444)	(28,412)
所得稅	6(a)	(5,442)	462
期間虧損		(413,886)	(27,950)
下列人士應佔：			
本公司擁有人		(413,886)	(27,974)
非控股權益		-	24
期間虧損		(413,886)	(27,950)
		港元	港元
每股虧損	7		
— 基本		(9港仙)	(1港仙)
— 攤薄		(9港仙)	(1港仙)

簡明綜合損益及其他全面收入表
截至二零一七年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月
二零一七年
(未經審核)
千港元
二零一六年
(未經審核)
(經重列)
千港元

期間虧損	(413,886)	(27,950)
期間其他全面(虧損)/收益		
可供出售投資		
— 公平值變動	(385,983)	12,752
— 有關減值虧損確認重新分類調整	304,386	—
換算以下項目時產生之匯兌差額：		
— 集團實體之財務報表	10,189	(7,184)
期間其他全面(虧損)/收益總額	(71,408)	5,568
期間全面虧損總額	(485,294)	(22,382)
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(485,294)	(22,406)
非控股權益	—	24
期間全面虧損總額	(485,294)	(22,382)

簡明綜合財務狀況表
於二零一七年九月三十日

		二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
廠房及設備		10,942	12,865
投資物業		263,314	234,015
無形資產		8,212	9,330
商譽		4,748	4,748
可供出售投資		115,614	501,597
應收貸款		48,000	—
		<u>450,830</u>	<u>762,555</u>
流動資產			
在建物業		20,524	18,576
應收賬款及其他應收款項	8	127,127	82,886
應收貸款		191,423	275,000
買賣證券		31,985	153,152
定期存款		11,267	11,658
現金及銀行結餘—信託賬戶		13,631	6,822
現金及銀行結餘—一般賬戶		137,509	136,775
		<u>533,466</u>	<u>684,869</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	9	27,604	19,958
付息借款		14,084	10,148
應付稅項		1,852	1,067
		<u>43,540</u>	<u>31,173</u>

		二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨值		<u>489,926</u>	<u>653,696</u>
資產總值減流動負債		<u>940,756</u>	<u>1,416,251</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	6(b)	22,063	16,699
不可換股債券		<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
		<u>42,063</u>	<u>36,699</u>
資產淨值		<u><u>898,693</u></u>	<u><u>1,379,552</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		48,576	48,576
儲備		<u>850,117</u>	<u>1,330,976</u>
權益總額		<u><u>898,693</u></u>	<u><u>1,379,552</u></u>

簡明財務報表附註

1. 編製財務資料之基準

截至二零一七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二零一七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，並應與本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表一併閱讀。

呈列及功能貨幣的變更

經考慮本集團85%以上的收入及業務活動於香港進行及該等位於香港的附屬公司的功能貨幣為港元(「港元」)，本公司已決定從二零一六年四月一日起採納並使用港元作為本公司之功能及本集團之呈列貨幣來呈現本集團的財務表現及財務狀況，以更好地反映本集團的相關表現及與本集團相關業務運營更好地協同一致。因此，本集團將其呈列貨幣由人民幣(「人民幣」)變更為港元，編製其財務報表。

呈列貨幣的變更已追溯應用。本未經審核簡明綜合財務報表中的比較數字使用適用收市匯率(簡明綜合財務狀況表中的資產及負債)以及適用平均匯率(約等於簡明綜合損益表中項目的實際匯率)由人民幣轉為港元。股本、股份溢價及儲備按各自釐定時匯率(即歷史匯率)兌換。

除下列資產以其公平值計量外，編製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
- 可供出售投資

截至二零一七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：

香港會計準則第7號(修訂本)	披露動議
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進

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。本集團已呈列以下四個須呈報分部。該等分部分開管理。物業投資分部、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) 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。

iii) 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。

iv) 金融服務

須呈報之金融服務分部透過提供證券買賣經紀服務、配售及包銷服務、孖展融資以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。

除可供出售投資、在建物業、買賣證券及公司資產外，所有資產均分配至須呈報分部。除不可換股債券及公司負債外，所有負債均分配至須呈報分部。

於截至二零一七年及二零一六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。

	截至二零一七年九月三十日止六個月 (未經審核)					截至二零一六年九月三十日止六個月 (未經審核)(經重列)				
	物業投資 千港元	教育支援 服務 千港元	放債業務 千港元	金融服務 千港元	總計 千港元	物業投資 千港元	教育支援 服務 千港元	放債業務 千港元	金融服務 千港元	總計 千港元
來自外部客戶之收入	<u>4,810</u>	<u>-</u>	<u>23,294</u>	<u>6,006</u>	<u>34,110</u>	<u>5,280</u>	<u>9,453</u>	<u>12,655</u>	<u>172</u>	<u>27,560</u>
須呈報分部收入	<u>4,810</u>	<u>-</u>	<u>23,294</u>	<u>6,006</u>	<u>34,110</u>	<u>5,280</u>	<u>9,453</u>	<u>12,655</u>	<u>172</u>	<u>27,560</u>
除稅前須呈報分部 溢利/(虧損)	17,409	-	22,865	(151)	40,123	191	(422)	11,938	(3,213)	8,494
銀行存款利息收入	1	-	-	1	2	7	-	-	2	9
折舊及攤銷										
— 廠房及設備	(710)	-	-	(109)	(819)	(239)	(146)	-	(52)	(437)
— 無形資產	-	-	-	(1,118)	(1,118)	-	(4,021)	-	-	(4,021)
投資物業之估值 收益	19,364	-	-	-	19,364	808	-	-	-	808
融資成本	<u>(1,138)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,138)</u>	<u>(729)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(729)</u>

	於二零一七年九月三十日 (未經審核)				於二零一七年三月三十一日 (經審核)			
	物業投資 千港元	放債業務 千港元	金融服務 千港元	總計 千港元	物業投資 千港元	放債業務 千港元	金融服務 千港元	總計 千港元
須呈報分部資產	<u>281,864</u>	<u>257,940</u>	<u>169,106</u>	<u>708,910</u>	<u>246,312</u>	<u>309,831</u>	<u>123,022</u>	<u>679,165</u>
期間／年度非流動 資產添置	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8</u>	<u>4,638</u>	<u>-</u>	<u>16,983</u>	<u>21,621</u>
須呈報分部負債	<u>43,274</u>	<u>1,852</u>	<u>11,581</u>	<u>56,707</u>	<u>29,403</u>	<u>1,066</u>	<u>8,809</u>	<u>39,278</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	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核) (經重列)
	千港元	千港元
(i) 收入		
須呈報分部收入總額	<u>34,110</u>	<u>27,560</u>
綜合營業額	<u>34,110</u>	<u>27,560</u>
(ii) 除稅前虧損		
須呈報分部溢利總額	40,123	8,494
應佔一家聯營公司虧損	-	(8)
未分配公司收入	255	454
折舊	(1,526)	(1,015)
利息收入	44	65
未分配融資成本	(502)	(3,626)
認股權證之公平值變動	-	73
買賣證券之未變現公平值虧損變動淨額	(28,107)	(29)
交易買賣證券變現虧損	(89,457)	-
就自權益重新分類至損益的可供出售 投資確認減值虧損	(304,386)	-
未分配公司開支	<u>(24,888)</u>	<u>(32,820)</u>
除稅前綜合虧損	<u>(408,444)</u>	<u>(28,412)</u>

	於二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
(iii) 資產		
須呈報分部資產總額	708,910	679,165
可供出售投資	115,614	501,597
在建物業	20,524	18,576
買賣證券	31,985	153,152
未分配公司資產	107,263	94,934
	<u>984,296</u>	<u>1,447,424</u>
(iv) 負債		
須呈報分部負債總額	(56,707)	(39,278)
不可換股債券	(20,000)	(20,000)
未分配公司負債	(8,896)	(8,594)
	<u>(85,603)</u>	<u>(67,872)</u>

(v) 其他項目

	截至二零一七年九月三十日止六個月(未經審核)				
	物業投資 千港元	放債業務 千港元	金融服務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
利息收入					
— 銀行存款	1	—	1	44	46
折舊	(710)	—	(109)	(1,526)	(2,345)
融資成本	(1,138)	—	—	(502)	(1,640)
	<u>(1,138)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(502)</u>	<u>(1,640)</u>

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)(經重列)

	教育					
	物業投資 千港元	支援服務 千港元	放債業務 千港元	金融服務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
利息收入						
— 銀行存款	7	—	—	2	65	74
折舊	(239)	(146)	—	(52)	(1,015)	(1,452)
融資成本	(729)	—	—	—	(3,626)	(4,355)
	<u>(729)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,626)</u>	<u>(4,355)</u>

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	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核) (經重列)
	千港元	千港元
物業投資	4,810	5,280
教育支援服務	-	9,453
放債業務	23,294	12,655
金融服務	6,006	172
	<u>34,110</u>	<u>27,560</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(財務投資除外)包括廠房及設備、投資物業、無形資產及商譽。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彼等所屬營運之地區。

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 (未經審核) (經重列)	於 二零一七年 九月三十日 (未經審核)	於 二零一七年 三月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港(所在地)	29,300	22,280	16,686	18,981
中國	4,810	5,280	267,100	238,342
其他	-	-	3,430	3,635
	<u>34,110</u>	<u>27,560</u>	<u>287,216</u>	<u>260,958</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、投資管理費收入、證券交易佣金及費用收入、孖展及首次公開發售融資利息收入以及貸款利息收入。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	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核) (經重列)
	千港元	千港元
投資物業之租金收入	4,810	5,280
教育支援服務之佣金收入	—	936
銷售教育產品	—	7,414
貸款利息收入	23,294	12,655
教育服務收入	—	1,103
投資管理費收入	30	9
證券交易佣金及費用收入	1,182	163
孖展及首次公開發售融資利息收入	4,794	—
	<u>34,110</u>	<u>27,560</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	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核) (經重列)
	千港元	千港元
a) 融資成本		
附息借款之利息開支	1,138	729
其他借款之利息開支	1	—
承付票據之利息	—	3,125
不可換股債券之利息	501	501
	<u>1,640</u>	<u>4,355</u>
b) 員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	11,507	21,531
定額供款退休計劃之供款	422	515
以股權結算股份基礎付款開支	4,435	—
	<u>16,364</u>	<u>22,046</u>
c) 其他項目		
核數師酬金—其他服務	450	397
無形資產攤銷(包括銷售成本及所提供服務)	1,118	4,021
經營租賃開支：最低租賃款項	4,726	4,675
折舊	2,345	1,452
投資物業租金收入總額減直接開支119,000港元 (二零一六年：682,000港元)	(4,690)	(4,599)
	<u>(4,690)</u>	<u>(4,599)</u>
d) 其他經營開支		
交易買賣證券之虧損	117,564	29
就自權益重新分類至損益可供出售投資確認 減值虧損	304,386	—
	<u>421,950</u>	<u>29</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	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核) (經重列)
	千港元	千港元
本期稅項		
香港利得稅	<u>785</u>	<u>—</u>
	785	—
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	<u>4,657</u>	<u>(462)</u>
所得稅開支／(抵免)	<u><u>5,442</u></u>	<u><u>(462)</u></u>

附註：

- i) 於截至二零一七年及二零一六年九月三十日止期間，香港利得稅撥備按期內預估應課稅之16.5%(二零一六年：16.5%)計算。
- ii) 截至二零一七年九月三十日止期間之中國企業所得稅(「企業所得稅」)為25%(二零一六年：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) 簡明綜合財務狀況表之遞延稅項負債變動如下：

	無形資產 千港元	投資物業 重估 千港元	超過相關折舊 之折舊免稅額 千港元	總額 千港元
遞延稅項負債產生自：				
於二零一六年四月一日	2,425	10,947	95	13,467
收購附屬公司	1,838	–	–	1,838
(計入)／扣除自損益之 遞延稅項	(1,115)	5,004	–	3,889
出售附屬公司	(1,609)	–	(95)	(1,704)
匯兌調整	–	(791)	–	(791)
於二零一七年三月三十一日	<u>1,539</u>	<u>15,160</u>	<u>–</u>	<u>16,699</u>
於二零一七年四月一日	1,539	15,160	–	16,699
(計入)／扣除自損益之 遞延稅項	(184)	4,841	–	4,657
匯兌調整	–	707	–	707
於二零一七年九月三十日	<u>1,355</u>	<u>20,708</u>	<u>–</u>	<u>22,063</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413,886,000港元(二零一六年：27,974,000港元)及已發行普通股之加權平均數4,857,582,000股(二零一六年：2,315,015,000股普通股)而計算。

普通股加權平均數：

	二零一七年 普通股加權 平均數 千股	二零一六年 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 供股之影響	4,857,582 —	1,104,601 1,210,414
於期末之普通股加權平均數	<u>4,857,582</u>	<u>2,315,015</u>

* 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尚未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

於截至二零一七年及二零一六年九月三十日止期間，由於尚未行使購股權及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，於報告期末之應收賬款賬齡分析如下：

	於二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
1個月內	676	32
1至3個月	1,212	23
3至6個月	1,848	—
6個月以上	6,034	5,744
應收賬款	9,770	5,799
1個月內	2,306	6,680
應收放債業務利息	2,306	6,680
應收買賣證券業務賬款(附註3)		
結算所及現金客戶	243	10,852
有抵押孖展貸款	102,338	52,229
其他貸款及應收利息(附註2)	45,138	45,138
減：減值	(45,138)	(45,138)
其他貸款及應收利息淨額	—	—
其他應收款項	378	311
貸款及應收款項	115,035	75,871
預付款項及按金	12,092	7,015
	127,127	82,886

附註：

- 1) 應收賬款自開票日期起計0至60天內到期。應收利息累計撥付。

- 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。

- 3) 除有抵押孖展貸款外，買賣證券業務產生之應收賬款結算期限為交易日後兩天。

就有抵押孖展貸款而言，於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，貸款須於結算日期後按要求償還，並按商業浮動利率計息。有抵押孖展貸款通常納入「既無逾期亦無減值」類別。

9. 應付賬款及其他應付款項

	於二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
買賣證券業務應付賬款		
孖展及現金客戶(附註a)	9,035	5,972
其他應付款項及應計費用	8,955	10,016
應付董事款項(附註b)	235	226
應付關連人士款項(附註b)	4,589	33
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量之金融負債	22,814	16,247
預收款項	2,367	1,383
已收租金按金(不可退還)	2,423	2,328
	<hr/>	<hr/>
	27,604	19,958

附註：

- a) 除孖展貸款外，買賣證券業務產生之應付賬款結算期限為交易日後兩天。其餘所有應付賬款及其他應付款項(包括應付關連人士款項及應付董事款項)預期將於一年內結清或確認為收入或按要求償還。

買賣證券業務產生之應付孖展及現金客戶賬款按商業浮動利率計息，及須於結算日後按要求償還。

於二零一七年九月三十日，應付賬款中9,035,000港元(二零一七年三月三十一日：5,972,000港元)分別為就信託應付客戶及其他機構之款項以及於進行受規管活動中為客戶及其他機構收取及持有之獨立銀行結餘。然而，本集團目前並無強制執行權使用存放存款抵銷該等應付賬款。

- b) 應付董事款項及應付關連人士款項為無抵押、免息且須按要求償還。

買賣證券業務產生的應付賬款根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	<u>9,035</u>	<u>5,972</u>

股息

本公司董事不建議就截至二零一七年九月三十日止六個月派付任何中期股息(二零一六年：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、放債及金融服務。

就物業投資而言，於二零一七年九月三十日，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。截至二零一七年九月三十日止六個月，租金約為4,810,000港元。

就金融服務業務而言，於二零一六年，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)及中和資產管理有限公司(前稱為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)完成後，本集團開始發展其金融服務業務，包括提供證券交易、孖展融資、包銷及資產管理，其將有助於擴大本集團業務及擴寬收入來源。截至二零一七年九月三十日止六個月，已錄得分部收入約為6,010,000港元。

於期內，放債業務穩步增長。截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團之貸款組合達約239,420,000港元，平均利率為18%。截至二零一七年九月三十日止六個月，放債業務產生的利息收入約為23,290,000港元，較去年同期增長約84.07%。

財務回顧

於回顧期間，本集團之營業額約為34,110,000港元(二零一六年：約27,560,000港元)，較去年同期增加約23.77%。營業額增加主要由於本集團放債業務及金融服務之貢獻所致。回顧期內之未經審核虧損淨額約為413,890,000港元(二零一六年：約27,950,000港元)，而每股基本虧損為0.09港元(二零一六年：0.01港元)。虧損淨額增加主要由於已變現及未變現之上市證券投資虧損淨額約為117,560,000港元及可供出售投資之減值虧損約為304,390,000港元所致。

期內，本集團之行政開支約為36,550,000港元，較去年同期減少約20.32%。本集團之融資成本約為1,640,000港元，主要因上海之投資物業作擔保之附息借款及本公司發行之不可換股債券而產生。

流動資金及財務資源

於二零一七年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為489,930,000港元(於二零一七年三月三十一日：約653,700,000港元)，包括現金及銀行結餘約151,140,000港元(於二零一七年三月三十一日：約143,600,000港元)。

於二零一七年九月三十日，本集團有借款約14,080,000港元(於二零一七年三月三十一日：約10,150,000港元)，當中100%須自結算日起計一年內償還。資本負債比率(界定為債項額除以本公司權益總額之百分比)為3.80%(於二零一七年三月三十一日：2.19%)。

重大投資

截至二零一七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

於二零一七年九月三十日，本公司持有Avant Capital Dragon Fund SP(「Dragon基金」)約310,250股參與股份，投資總成本為270,000,000港元。Dragon基金為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。於二零一七年九月三十日，Dragon基金之公平值約為108,110,000港元(於二零一七年三月三十一日：約429,040,000港元)。減值虧損約161,890,000港元於截至二零一七年九月三十日止六個月內確認。Dragon基金佔本集團於截至二零一七年九月三十日止六個月之資產淨值12.03%，於回顧期間，Dragon基金並無股息分派。

Tiger High Yield Fund

於二零一七年九月三十日，本公司持有Tiger High Yield Fund Segregate Portfolio(「Tiger基金」)約193,476股參與股份，投資總成本為150,000,000港元。Tiger基金為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。於二零一七年九月三十日，Tiger基金之公平值約為7,500,000港元(於二零一七年三月三十一日：約72,560,000港元)。減值虧損約142,500,000港元於截至二零一七年九月三十日止六個月內確認。Tiger基金佔本集團於截至二零一七年九月三十日止六個月之資產淨值0.84%，於回顧期間，Tiger基金並無股息分派。

外匯風險

由於本集團資產及負債大部分以港元、人民幣及美元計值，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

於截至二零一七年九月三十日止六個月，本公司股本及資本架構並無任何變動。

抵押本集團之資產

於二零一七年九月三十日，本集團已抵押價值約88,880,000港元之投資物業，為本公司全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司借款提供擔保。

或然負債

於二零一七年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一六年：無)。

收購及出售附屬公司

於截至二零一七年九月三十日止六個月，並無收購及出售本集團之附屬公司。

僱員

於二零一七年九月三十日，本集團有41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，本集團仍將著重其物業投資、金融服務及放債業務之現有業務，該等業務將增強本集團之收入來源。同時，本集團亦將不時尋求其他適當投資機遇，從而使本公司及其股東之整體利益最大化。

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二零一七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

本公司於截至二零一七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，有助於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二零一七年九月十五日舉行之本公司股東週年大會。

審核委員會

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、曹潔敏女士及梁國傑。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二零一七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

本公司已採納上市規則附錄十所載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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

本公司截至二零一七年九月三十日止六個月的中期報告將寄發予本公司的股東且適時於聯交所網站及本公司網站刊發。

承董事會命
中國置業投資控股有限公司
主席
徐東

香港，二零一七年十一月二十九日

於本公告日期，執行董事為徐東先生、韓衛先生及區達安先生，而獨立非執行董事則為黎偉賢先生、曹潔敏女士及梁國杰先生。