

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)

**截至二零一八年九月三十日止**

**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」)截至二零一八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

截至二零一八年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
收入	4	27,524	34,110
銷售及提供服務之成本		<u>(1,209)</u>	<u>(1,266)</u>
毛利		26,315	32,844
投資物業之估值(虧損)/收益		(11,160)	19,364
其他收入		17,593	369
其他虧損及收入淨額		694	(881)
行政開支		(34,820)	(36,550)
其他經營開支		<u>(25,248)</u>	<u>(421,950)</u>
經營虧損		(26,626)	(406,804)
融資成本		<u>(1,833)</u>	<u>(1,640)</u>
除稅前虧損	5	(28,459)	(408,444)
所得稅抵免/(開支)	6(a)	<u>2,182</u>	<u>(5,442)</u>
期間虧損		<u>(26,277)</u>	<u>(413,886)</u>
下列人士應佔：			
本公司擁有人		<u>(26,277)</u>	<u>(413,886)</u>
每股虧損	7		
— 基本		<u>(0.5港仙)</u>	<u>(9港仙)</u>
— 攤薄		<u>(0.5港仙)</u>	<u>(9港仙)</u>

**簡明綜合損益及其他全面收入表**  
截至二零一八年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
期間虧損	(26,277)	(413,886)
期間其他全面虧損		
可供出售投資		
— 公平值變動	—	(385,983)
— 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	(42,852)	10,189
期間其他全面虧損總額	<u>(42,852)</u>	<u>(71,408)</u>
期間全面虧損總額	<u><u>(69,129)</u></u>	<u><u>(485,294)</u></u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	<u><u>(69,129)</u></u>	<u><u>(485,294)</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年九月三十日

		二零一八年 九月三十日 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備		7,810	9,748
投資物業		233,488	264,906
無形資產		5,984	7,101
商譽		4,748	4,748
收購廠房及設備保證金		–	2,499
可供出售投資		–	48,144
按公平值計入損益之金融資產		38,951	–
應收貸款		316,203	49,980
		<u>607,184</u>	<u>387,126</u>
<b>流動資產</b>			
在建物業		20,772	20,362
應收賬款及其他應收款項	8	33,409	110,672
應收貸款		48,750	209,398
按公平值計入損益之金融資產		40,560	53,011
可收回稅項		809	809
可供出售投資		–	13,745
定期存款		9,095	10,339
現金及銀行結餘－信託賬戶		12,199	16,033
現金及銀行結餘－一般賬戶		33,680	61,679
		<u>199,274</u>	<u>496,048</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	19,094	22,881
付息銀行借款		2,849	3,124
應付稅項		1,092	300
		<u>23,035</u>	<u>26,305</u>

	二零一八年 九月三十日 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元
附註		
流動資產淨值	<u>176,239</u>	<u>469,743</u>
資產總值減流動負債	<u>783,423</u>	<u>856,869</u>
非流動負債		
附息銀行借款	41,303	34,986
遞延稅項負債	6(b) 14,908	19,364
不可換股債券	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
	<u>76,211</u>	<u>74,350</u>
資產淨值	<u><u>707,212</u></u>	<u><u>782,519</u></u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	48,576	48,576
儲備	<u>658,636</u>	<u>733,943</u>
權益總額	<u><u>707,212</u></u>	<u><u>782,519</u></u>

## 簡明財務報表附註

### 1. 編製財務資料之基準

截至二零一八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二零一八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，並應與本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之財務報表一併閱讀。

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
- 按公平值計入損益之金融資產
- 可供出售投資

截至二零一八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. 會計政策變動

#### (a) 概覽

若干新訂或經修訂準則適用於本報告期間。當中，下列準則與本集團的中期簡明綜合財務資料相關。

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」，及
- 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

採納該等準則及新會計政策的影響披露於下文。其他準則對本集團的會計政策並無重大影響且並無需要任何調整。

下文闡述採納香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)及香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(「香港財務報告準則第15號」)對本集團中期簡明綜合財務資料之影響及亦披露從二零一八年四月一日起應用之新會計政策，該等會計政策有別於過往期間所應用者。

根據所選擇的過渡方法，本集團將初次應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的累計影響確認為於二零一八年四月一日期初權益結餘的調整。相關比較資料不予重列。下表概述簡明綜合財務狀況表中各項目受香港財務報告準則第9號及／或香港財務報告準則第15號影響而確認的期初結餘調整：

	於 二零一八年 三月三十一日 千港元	初次應用 香港財務報告 準則第9號 的影響 (附註2(b)) 千港元	初次應用 香港財務報告 準則第15號 的影響 (附註2(c)) 千港元	於 二零一八年 四月一日 千港元
應收貸款	259,378	(6,178)	–	253,200
貿易及其他應付款項				
– 預收款項	(1,323)	–	1,323	–
– 合約負債	–	–	(1,323)	(1,323)
累計虧損	1,519,750	6,108	–	1,525,858
匯兌波動儲備	(36,665)	70	–	(36,595)
	<u>259,378</u>	<u>(6,178)</u>	<u>–</u>	<u>253,200</u>

有關該等變更的進一步詳情載於本附註的(b)及(c)分節。

#### (b) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。此準則載列金融資產、金融負債和部分非金融項目合約買賣的確認及計量要求。

本集團根據過渡規定對於二零一八年四月一日已存在的項目追溯應用香港財務報告準則第9號。本集團已將初次應用的累計影響確認為於二零一八年四月一日期初權益的調整。因此，比較資料繼續根據香港會計準則第39號呈報。

以往會計政策變動的性質及影響以及過渡方式的進一步詳情載列如下：

##### (i) 金融資產及金融負債之分類

香港財務報告準則第9號將金融資產分類為三個主要類別：按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。這取代了香港會計準則第39號的類別，即持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產。香港財務報告準則第9號之金融資產的分類乃根據管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵釐定。

本集團持有的非股本投資歸入以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為獲得本金及利息付款。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算；
- 按公平值計入其他全面收益—可撥回，倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。公平值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益確認。當投資被取消確認，於其他全面收益累計的金額從權益轉回至損益；或
- 按公平值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益(可撥回)的標準。投資(包括利息)的公平值變動於損益確認。

股本證券投資均會被分類為按公平值計入損益，除非該股本投資不是持作買賣，並在初始確認投資時本集團選擇按公平值計入其他全面收益(可撥回)，以致後續公平值變動在其他全面收益中確認。這種選擇是以逐項投資的基礎上進行，但只有當投資符合發行人角度下的股本定義時方可進行。若作出此選擇，在該投資被出售前，其他全面收益中累計的金額仍保留在公平值儲備(可撥回)中。在出售時，於公平值儲備(可撥回)中累計的金額會轉入保留溢利，且不會轉入損益。來自股本證券投資的股息，不論是否分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益(可撥回)，均在損益中確認為其他收入。

根據香港財務報告準則第9號，倘主合約為該準則範圍內之金融資產，則嵌入合約中之衍生工具不會與主合約分割，混合式工具須整體評估分類。

於二零一八年四月一日(初步應用香港財務報告準則第9號當日)，本集團管理層評估應就本集團所持有的金融資產採用何種業務模式，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號項下適當的類別。

	未經審核		
	二零一八年 三月三十一日 (按原先呈列) 千港元	由可供出售 投資重新分類 至按公平值 計入損益的 金融資產 千港元	二零一八年 四月一日 (經重列) 千港元
可供出售投資			
— 非上市投資基金(附註)	48,144	(48,144)	—
— 金融產品(附註)	13,745	(13,745)	—
	<u>61,889</u>	<u>(61,889)</u>	<u>—</u>
按公平值計入損益的金融資產			
— 非上市投資基金(附註)	—	48,144	48,144
— 金融產品(附註)	—	13,745	13,745
— 買賣證券	53,011	—	53,011
	<u>53,011</u>	<u>61,889</u>	<u>114,900</u>

附註：本集團之非上市投資基金及金融產品於二零一八年四月一日的公平值分別為48,144,000港元及13,745,000港元，由可供出售投資重新分類至按公平值計入損益的金融資產，乃因其不符合香港財務報告準則第9號按攤銷成本及按公平值計入其他全面收益分類標準。

本集團金融負債之會計方法並不受影響，因為新規定僅影響指定為按公平值計入損益的金融負債且本集團並無任何有關負債。

## (ii) 信貸虧損

### 金融資產減值

本集團有三類金融資產適用於香港財務報告準則第9號中最新的預期信貸虧損模型：

- 應收賬款
- 應收貸款
- 按攤銷成本計量之其他金融資產

本集團須根據香港財務報告準則第9號修訂該等各類別資產的減值方法。

儘管現金及現金等價物以及定期存款亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，惟已識別的減值虧損並不重大。

#### (a) 應收賬款及應收貸款

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定允許對所有應收賬款及應收貸款採用全期的預期虧損。為計量預期信貸虧損，應收賬款及應收貸款已按共同信貸風險特徵及逾期天數分類。每組應收賬款之未來現金流量乃按過往虧損經驗而估計，並作出調整以反映現時情況及前瞻性資料之影響。

管理層已緊密監察應收賬款及應收貸款之信貸質素及可回收性。出現爭議的應收賬款及應收貸款就減值準備作個別評估，以決定是否需要作出個別撥備。應收貸款的信貸虧損撥備合共6,178,000港元通過於二零一八年四月一日的累計虧損及匯兌波動儲備確認，由於採納香港財務報告準則第9號規定的簡化預期信貸虧損方法，管理層認為，預期信貸虧損模式並未導致貿易應收款項的其他信貸虧損撥備，乃由於預期信貸虧損模式項下的估計撥備與先前根據香港會計準則第39號確認的減值虧損並無重大差別。

(b) 按攤銷成本計量之其他金融資產

就按攤銷成本計量之其他金融資產(包括中期簡明綜合財務狀況表中的按攤銷成本計量之其他金融資產)而言，預期信貸虧損以12個月的預期信貸虧損而釐定。12個月的預期信貸虧損為金融工具於報告日期後12個月內可能發生的違約事件預計產生的該部分全期的預期信貸虧損。然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以全期的預期信貸為基準。管理層緊密監察按攤銷成本計量之其他金融資產的信用質素及可收回性，並認為預期信貸虧損並不重大。

(c) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

香港財務報告準則第15號制訂確認收入及客戶合約部分成本的全面框架。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」(其涵蓋自銷售貨品及提供服務產生的收入)及香港會計準則第11號「建築合約」(其指定建築合約的會計方法)。

本集團已選擇使用累計影響過渡方法及已確認首次應用的累計影響為二零一八年四月一日期初結餘的調整。因此，並無重列比較資料及繼續根據香港會計準則第11號及香港會計準則第18號報告。如香港財務報告準則第15號所允許，本集團僅對截至二零一八年四月一日前尚未完成的合約應用新規定。

由於採納香港財務報告準則第15號，本集團於二零一八年四月一日已作出以下調整：

	二零一八年 三月三十一日 之賬面值 千港元	重新分類 千港元	二零一八年 四月一日 之賬面值 千港元
貿易及其他應付款項			
— 預收款項	1,323	(1,323)	—
— 合約負債	—	1,323	1,323
	<u>1,323</u>	<u>1,323</u>	<u>1,323</u>

**(i) 合約資產及負債的呈列**

根據香港財務報告準則第15號，應收款項僅當本集團擁有代價的無條件權利時方可確認。倘本集團於合約中所承諾的商品及服務的代價成為無條件權利前確認相關收入，則代價的權利被分類為合約資產。同樣地，於本集團確認相關收入前，客戶支付代價或合約上須支付代價且該金額已到期，則確認為合約負債（而非應付款項）。就與客戶的單一合約而言，呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多份合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列。

為反映該等變動，就轉讓貨品（或提供服務）自客戶收取的預收款項1,323,000港元重新分類為於二零一八年四月一日來自預收款項的合約負債，乃採納香港財務報告準則第15號之結果。

**(ii) 收入確認時間**

過往，提供服務產生的收入在提供相關服務時確認。

根據香港財務報告準則第15號，收入於客戶獲得合約之承諾貨品或服務之控制權時確認。此可為單個時間點或一段時間。香港財務報告準則第15號確定了以下對承諾貨品或服務之控制權被視為隨時間轉移之三種情況：

- A. 當客戶於實體履約時同時接受及使用實體履約所提供之利益時；
- B. 當實體履約創造或增強一項於資產被創造或增強時由客戶控制之資產（如在建工程）時；
- C. 當實體之履約並無創造對實體而言具替代用途之資產，且該實體對迄今完成之履約付款具有可執行權利時。

倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一指定時間點（即控制權轉移時）就銷售貨品或服務確認收入。所有權風險及回報之轉移僅為於釐定控制權轉移發生時將考慮之其中一項指標。

採納香港財務報告準則第15號對本集團之收入確認並無重大影響。

### 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。本集團已呈列以下三個須呈報分部。該等分部分開管理。物業投資分部、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) 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。

#### iii) 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、按公平值計入損益的金融資產及公司資產外，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。

於截至二零一八年及二零一七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。

	截至二零一八年九月三十日止 六個月(未經審核)				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	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
來自外部客戶之收入	<u>5,202</u>	<u>19,256</u>	<u>3,066</u>	<u>27,524</u>	<u>4,810</u>	<u>23,294</u>	<u>6,006</u>	<u>34,110</u>
須呈報分部收入	<u>5,202</u>	<u>19,256</u>	<u>3,066</u>	<u>27,524</u>	<u>4,810</u>	<u>23,294</u>	<u>6,006</u>	<u>34,110</u>
除稅前須呈報分部 (虧損)/溢利	(13,599)	15,363	14,310	16,074	17,409	22,865	(151)	40,123
以下各項之利息收入								
— 銀行存款	6	-	1	7	1	-	1	2
— 金融產品	206	-	-	206	-	-	-	-
應收賬款減值虧損撥回	-	-	16,964	16,964	-	-	-	-
折舊及攤銷								
— 廠房及設備	(552)	-	(109)	(661)	(710)	-	(109)	(819)
— 無形資產	-	-	(1,117)	(1,117)	-	-	(1,118)	(1,118)
投資物業之估值 (虧損)/收益	(11,160)	-	-	(11,160)	19,364	-	-	19,364
應收貸款預期信貸 虧損撥備	-	(3,604)	-	(3,604)	-	-	-	-
融資成本	<u>(1,332)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,332)</u>	<u>(1,138)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,138)</u>

	於二零一八年九月三十日 (未經審核)				於二零一八年三月三十一日 (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>255,200</u>	<u>375,930</u>	<u>39,826</u>	<u>670,956</u>	<u>295,790</u>	<u>269,927</u>	<u>154,758</u>	<u>720,475</u>
期間／年度非流動 資產添置	<u>2,722</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,722</u>	<u>17</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17</u>
須呈報分部負債	<u>62,398</u>	<u>1,092</u>	<u>7,709</u>	<u>71,199</u>	<u>59,899</u>	<u>300</u>	<u>10,724</u>	<u>70,923</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	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
(i) 收入		
須呈報分部收入總額	<u>27,524</u>	<u>34,110</u>
綜合營業額	<u>27,524</u>	<u>34,110</u>
(ii) 除稅前虧損		
須呈報分部溢利總額	16,074	40,123
未分配公司收入	881	255
折舊	(989)	(1,526)
利息收入	66	44
未分配融資成本	(501)	(502)
按公平值計入損益之金融資產之交易虧損	(21,644)	(117,564)
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>(22,346)</u>	<u>(24,888)</u>
除稅前綜合虧損	<u>(28,459)</u>	<u>(408,444)</u>

	於二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>(iii) 資產</b>		
須呈報分部資產總額	<b>670,956</b>	720,475
可供出售投資	-	48,144
在建物業	<b>20,772</b>	20,362
按公平值計入損益的金融資產	<b>79,511</b>	53,011
未分配公司資產	<b>35,219</b>	41,182
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
綜合資產總值	<b>806,458</b>	883,174
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>(iv) 負債</b>		
須呈報分部負債總額	<b>(71,199)</b>	(70,923)
不可換股債券	<b>(20,000)</b>	(20,000)
未分配公司負債	<b>(8,047)</b>	(9,732)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
綜合負債總額	<b>(99,246)</b>	(100,655)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>(v) 其他項目</b>		

截至二零一八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	6	-	1	66	73
— 金融產品	206	-	-	-	206
折舊	(552)	-	(109)	(989)	(1,650)
融資成本	(1,332)	-	-	(501)	(1,833)
	<u>                    </u>				

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>                    </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	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
物業投資	5,202	4,810
放債業務	19,256	23,294
金融服務	3,066	6,006
	<u>27,524</u>	<u>34,110</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、商譽及收購廠房及設備保證金。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、商譽及收購廠房及設備保證金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 二零一八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	於 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
香港(所在地)	11,696	29,300	13,354	15,111
中國	15,828	4,810	236,259	271,019
其他	-	-	2,417	2,872
	<u>27,524</u>	<u>34,110</u>	<u>252,030</u>	<u>289,002</u>

#### 4. 收入

本集團之主要業務為物業投資、放債及金融服務。

收入乃指投資物業之租金收入、投資管理費收入、證券交易佣金及費用收入、配售及包銷佣金、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	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
投資物業之租金收入	5,202	4,810
貸款利息收入	19,256	23,294
投資管理費收入	—	30
證券交易佣金及費用收入	252	1,182
配售及包銷佣金	702	—
孖展及首次公開發售融資利息收入	2,112	4,794
	<u>27,524</u>	<u>34,110</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	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
<b>a) 融資成本</b>		
附息借款之利息開支	1,332	1,138
其他借款之利息開支	-	1
不可換股債券之利息	501	501
	<u>1,833</u>	<u>1,640</u>
<b>b) 員工成本(包括董事酬金)</b>		
薪金、工資及其他福利	11,068	11,507
定額供款退休計劃之供款	371	422
以股權結算股份基礎付款開支	-	4,435
	<u>11,439</u>	<u>16,364</u>
<b>c) 其他項目</b>		
核數師酬金—其他服務	450	450
無形資產攤銷，計入銷售及提供服務之成本	1,117	1,118
經營租賃開支：最低租賃款項	5,519	4,726
折舊	1,650	2,345
投資物業租金收入總額減直接開支93,000港元 (二零一七年：119,000港元)	(5,110)	(4,690)
	<u>(5,110)</u>	<u>(4,690)</u>
<b>d) 其他經營開支</b>		
按公平值計入損益之金融資產之交易虧損	21,644	117,564
就自權益重新分類至損益之可供出售投資確認減值虧損	-	304,386
應收貸款預期信貸虧損撥備	3,604	-
	<u>25,248</u>	<u>421,950</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	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
香港利得稅	<u>792</u>	<u>785</u>
	792	785
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	<u>(2,974)</u>	<u>4,657</u>
	(2,182)	5,442
所得稅(抵免)/開支	<u>(2,182)</u>	<u>5,442</u>

附註：

- i) 於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「該條例草案」)，引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署生效，並於翌日在憲報刊登。

根據利得稅兩級制，合資格法團就首2,000,000港元的溢利將按8.25%之稅率繳納稅項，超過2,000,000港元的溢利將按16.5%之稅率繳納稅項。不符合利得稅兩級制資格的法團的溢利將繼續按16.5%的統一稅率繳納稅項。

截至二零一八年九月三十日止六個月，合資格法團之香港利得稅乃根據利得稅兩級制計算，而其餘法團則按16.5%的統一稅率計算(二零一七年：16.5%)。

- ii) 截至二零一八年九月三十日止期間之中國企業所得稅(「企業所得稅」)為25%(二零一七年：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	總額 千港元
遞延稅項負債產生自：			
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	(368)	1,314	946
匯兌調整	—	1,719	1,719
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零一八年三月三十一日	<u>1,171</u>	<u>18,193</u>	<u>19,364</u>
於二零一八年四月一日	<b>1,171</b>	<b>18,193</b>	<b>19,364</b>
計入損益之遞延稅項	<b>(184)</b>	<b>(2,790)</b>	<b>(2,974)</b>
匯兌調整	—	<b>(1,482)</b>	<b>(1,482)</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零一八年九月三十日	<u><b>987</b></u>	<u><b>13,921</b></u>	<u><b>14,908</b></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26,277,000港元(二零一七年：413,886,000港元)及已發行普通股之加權平均數4,857,582,000股(二零一七年：4,857,582,000股普通股)而計算。

普通股加權平均數：

	二零一八年 普通股加權 平均數 千股	二零一七年 普通股加權 平均數 千股
於期末之普通股加權平均數	<u>4,857,582</u>	<u>4,857,582</u>

### b) 每股攤薄虧損

於截至二零一八年及二零一七年九月三十日止期間，由於尚未行使購股權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 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
1個月內	-	32
1至3個月	-	284
3至6個月	30	1,499
6個月以上	9,875	6,462
應收賬款	9,905	8,277
1個月內	8,771	5,045
1至3個月	-	4,438
3至6個月	-	306
應收放債業務利息	8,771	9,789
應收買賣證券業務賬款(附註3)		
1個月內	239	40
結算所及現金客戶	239	40
1個月內	-	-
1至3個月	-	11,796
3至6個月	-	65,047
有抵押孖展貸款	-	76,843
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	1,312	323
貸款及應收款項	20,227	95,272
預付款項及按金	13,182	15,400
	33,409	110,672

附註：

- 1) 所有應收賬款及其他應收款項預期於一年內收回或確認為開支。
- 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，於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，貸款須於結算日期後按要求償還，並按商業浮動利率計息。

## 9. 應付賬款及其他應付款項

	於 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
買賣證券業務應付賬款		
結算所	-	101
孖展及現金客戶(附註a)	5,284	8,137
其他應付款項及應計費用	10,908	10,453
應付董事款項(附註b)	228	250
應付關連人士款項(附註b)	34	37
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量之金融負債	16,454	18,978
預收款項	-	1,323
合約負債	931	-
已收租金按金(不可退還)	1,709	2,580
	<hr/>	<hr/>
	<b>19,094</b>	<b>22,881</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

於二零一八年九月三十日，應付賬款中5,284,000港元(二零一八年三月三十一日：8,137,000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 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	<b>5,284</b>	<b>8,238</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 股息

本公司董事不建議就截至二零一八年九月三十日止六個月派付任何中期股息(二零一七年：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於回顧期間，本集團主要業務活動包括物業投資、放債及金融服務業務。

就物業投資而言，於二零一八年九月三十日，本集團所持投資物業之總樓面面積約為7,004平方米，其中約100%的物業已根據經營租約租予第三方，租期最多為十二年。

就金融服務而言，本公司全資附屬公司中和證券國際有限公司(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)及中和資產管理有限公司(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)已開展本集團金融服務業務，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並拓展收入來源。截至二零一八年九月三十日止六個月，錄得分部收入約為3,070,000港元。

於期內，放債業務穩步增長。截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團之毛貸款組合達約374,310,000港元，其平均利率為11.05%。截至二零一八年九月三十日止六個月，放債業務產生之利息收入約為19,260,000港元，較去年同期減少約17.34%。

### 財務回顧

於回顧期間，本集團之營業額約為27,520,000港元(二零一七年：約34,110,000港元)，較去年同期減少約19.31%。營業額減少主要由於本集團放債業務利息收入及金融服務收入減少所致。回顧期內之未經審核虧損淨額約為26,280,000港元(二零一七年：約413,890,000港元)，而每股基本虧損為0.005港元(二零一七年：0.09港元)。虧損淨額大幅減少主要由於截至二零一八年九月三十日止六個月本集團交易按公平值計入損益之金融資產之虧損及可供出售投資之減值虧損較二零一七年同期均有所減少所致。

期內，本集團之行政開支約為34,820,000港元，較去年同期減少約4.73%。本集團之融資成本約為1,830,000港元，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而產生。

## 流動資金及財務資源

於二零一八年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為176,240,000港元(於二零一八年三月三十一日：約469,740,000港元)，包括現金及銀行結餘約45,880,000港元(於二零一八年三月三十一日：約77,710,000港元)。

本集團於二零一八年九月三十日之借款約為44,150,000港元(於二零一八年三月三十一日：約38,110,000港元)，其中6.46%、6.46%、78.71%及8.37%的借款分別自資產負債表日期起一年內、一至兩年、兩至五年及超逾五年到期。資本負債比率(界定為本公司債務總額比權益總額之百分比)為9.08%(於二零一八年三月三十一日：7.43%)。

## 重大投資

公平值佔本集團總資產5%以上之投資乃被視為重大投資。於二零一八年九月三十日，本公司擁有以下重大投資。

於二零一八年九月三十日，本公司持有Avant Capital Dragon Fund SP(「Dragon基金」)約310,250股參與股份(於二零一八年三月三十一日：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公司)之獨立投資組合。於二零一八年九月三十日，Dragon基金之公平值約為36,690,000港元(於二零一八年三月三十一日：約44,100,000港元)。於截至二零一八年九月三十日止六個月，已確認按公平值計入損益之金融資產之交易虧損約7,410,000港元。於二零一八年九月三十日，Dragon基金佔本集團資產淨值的5.19%(於二零一八年三月三十一日：5.63%)，且Dragon基金於回顧期間並無派發任何股息。

於二零一八年九月三十日，本公司持有Tiger High Yield Fund Segregate Portfolio(「Tiger基金」)約193,476股參與股份(於二零一八年三月三十一日：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公司)之獨立投資組合。於二零一八年九月三十日，Tiger基金之公平值約為2,260,000港元(於二零一八年三月三十一日：約4,040,000港元)。於截至二零一八年九月三十日止六個月，已確認按公平值計入損益之金融資產之交易虧損約1,780,000港元。於二零一八年九月三十日，Tiger基金佔本集團資產淨值的0.32%(於二零一八年三月三十一日：0.52%)，且Tiger基金於回顧期間並無派發任何股息。

確認上述虧損乃由於本公司於Dragon基金及Tiger基金(「投資基金」)之投資公平值下降所致。就評估投資基金之公平值而言，本公司已委聘一名獨立估值師就投資基金編製估值報告書。投資基金之投資組合包括上市公司及私營公司之各種股票。於回顧期間上市公司之股價較二零一八年三月三十一日股價有所下跌，從而導致投資基金之市值變動。

評估投資基金之投資組合股票市值時，估值師採用二零一八年九月三十日(「估值日期」)的收市價。就估值私營公司而言，估值師採納市盈率評估其市值。

對本公司於投資基金的權益進行估值需考慮影響投資基金運營及產生未來投資回報能力的所有相關因素。估價時所考慮的因素包括但不限於以下因素：

- 影響投資基金的經濟及行業概況；
- 投資基金及其投資企業的性質及表現；及
- 投資企業面臨的風險。

由於投資基金所運營的商業環境不斷變化，故在評估過程中作出下列多項合理假設：

- 投資基金持續運營；
- 投資基金目前成立或投資所在司法權區的政治、法律、經濟或金融方面不會出現重大變動，嚴重影響其運營；
- 投資基金目前投資所在司法權區的經濟市場不會出現大幅波動，嚴重影響其運營及投資基金所得盈利；
- 投資基金目前投資所在司法權區的現行利率及匯率不會出現大幅波動，嚴重影響其運營及投資基金所得盈利；及
- 投資基金的投資經理不會作出有害投資基金產生盈利能力的決策。

對本公司於投資基金的權益進行估值過程中，估值師採納資產基礎法。資產基礎法乃一種根據個別業務資產減負債市值估計一項業務／投資基金價值的方法。該方法通過生成一個市值資產負債表提供商業企業／投資基金的價值參考，所有業務負債以截至估值日期的現值入賬。按資產基礎法得出的資產市值及負債現值的差額乃商業企業的股權價值指標。

對投資基金的投資組合進行估值過程中，估值師採納市場法估算投資組合股票的市值。市場法本質上為一種比較法，該方法通過分析可資比較公眾及(如適用)私營公司的銷售及財務數據及比率估算市值。

以上所採納的輸入數據及假設與過往所採納者無異。

估值師已採納下列估值方法：—

- (A) 資產累計法： 個別資產(含有形資產及無形資產)價值減負債(含實際負債及或然負債)價值指投資基金的主體商業價值。
- (B) 市盈率
- (C) 負債估值—賬面值： 估值師選擇(i)根據FMV Opinions, Inc.編製的「A Companion Guide to FMV Restricted Stock Study」(二零一六年版)及基於彼等專業的判斷而對私營公司採納25%的缺乏市場流動性折讓；及(ii)採納25%的少數權益折讓以反映缺乏控制權。

以上所採納的估值方法與過往所採納者無異。本集團採納投資策略旨在提高資金使用效率，利用本集團的閒置資金產生額外投資回報。因此，本集團將持續保持各行業多元化投資組合，以降低潛在財務風險。同時，董事將不時審慎評估投資組合的表現進展。

## 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。於回顧期間，本集團並無利用任何金融工具作對沖用途。

## 資本架構

截至二零一八年九月三十日止六個月，本公司股本及資本架構並無變動。

## 抵押本集團之資產

於二零一八年九月三十日，本集團已抵押價值約159,120,000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之借款提供擔保。

## 或然負債

於二零一八年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一七年：無)。

## 收購及出售附屬公司

於截至二零一八年九月三十日止六個月，並無收購或出售本集團之附屬公司。

## 僱員

於二零一八年九月三十日，本集團有46名僱員。薪酬乃參考法定最低工資、市場條款及個別僱員之表現、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本集團。

## 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二零一八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

本公司於截至二零一八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。於回顧期間，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二零一八年九月六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、曹潔敏女士及梁國杰。載列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二零一八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

本公司截至二零一八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  
韓衛

香港，二零一八年十一月二十九日

於本公告日期，執行董事為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\*。

\* 僅供識別