

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)

截至二零一九年九月三十日止

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」)截至二零一九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

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
收入	4	27,475	27,524
銷售及提供服務之成本		<u>(1,651)</u>	<u>(1,209)</u>
毛利		25,824	26,315
投資物業之估值虧損		(6,553)	(11,160)
其他收入		263	17,593
其他收益及虧損		99	694
行政開支		(29,482)	(34,820)
其他開支	5(d)	<u>(14,998)</u>	<u>(25,248)</u>
經營虧損		(24,847)	(26,626)
融資成本	5(a)	<u>(4,546)</u>	<u>(1,833)</u>
除稅前虧損	5	(29,393)	(28,459)
所得稅抵免	6(a)	<u>1,383</u>	<u>2,182</u>
期間虧損		<u><u>(28,010)</u></u>	<u><u>(26,277)</u></u>
下列人士應佔：			
本公司擁有人		<u><u>(28,010)</u></u>	<u><u>(26,277)</u></u>
每股虧損	7		
— 基本		<u><u>(0.5港仙)</u></u>	<u><u>(0.5港仙)</u></u>
— 攤薄		<u><u>(0.5港仙)</u></u>	<u><u>(0.5港仙)</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
期間虧損	(28,010)	(26,277)
期間其他全面虧損		
其後可重新分類至損益之項目：		
換算以下財務報表時產生之匯兌差額：		
— 集團實體之財務報表	<u>(29,935)</u>	<u>(42,852)</u>
期間其他全面虧損總額	<u>(29,935)</u>	<u>(42,852)</u>
期間全面虧損總額	<u>(57,945)</u>	<u>(69,129)</u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	<u>(57,945)</u>	<u>(69,129)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		20,233	6,208
投資物業		208,844	229,192
無形資產		1,619	2,034
商譽		2,550	2,550
按公平值計入損益的金融資產		1,556	45,509
應收貸款		65,957	309,983
		<u>300,759</u>	<u>595,476</u>
流動資產			
在建物業		20,940	20,136
貿易及其他應收款項	8	41,083	30,075
應收貸款		344,614	83,433
按公平值計入損益之金融資產		55,092	31,331
可收回稅項		110	–
定期存款		7,104	8,523
現金及銀行結餘—信託賬戶		7,525	6,726
現金及銀行結餘—一般賬戶		33,158	40,654
		<u>509,626</u>	<u>220,878</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	20,478	19,613
付息銀行借款		6,588	5,262
不可換股債券		10,000	10,000
租賃負債		5,320	–
應付稅項		576	432
		<u>42,962</u>	<u>35,307</u>
流動資產淨值		<u>466,664</u>	<u>185,571</u>
資產總值減流動負債		<u>767,423</u>	<u>781,047</u>

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
附息銀行借款	84,538	61,973
遞延稅項負債	9,664	12,036
租賃負債	9,361	-
不可換股債券	10,000	10,000
	<u>113,563</u>	<u>84,009</u>
資產淨值	<u>653,860</u>	<u>697,038</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	53,433	48,576
儲備	600,427	648,462
	<u>653,860</u>	<u>697,038</u>
權益總額	<u>653,860</u>	<u>697,038</u>

附註

簡明綜合財務報表附註

1. 編製財務資料之基準

截至二零一九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二零一九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，並應與本集團截至二零一九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

截至二零一九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16號「租賃」

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16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)對本集團中期簡明綜合財務資料之影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報表準則第16號替代香港會計準則第17號「租賃」以及相關詮釋、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」、香港(準則詮釋委員會)詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(準則詮釋委員會)詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。其為承租人引入單一會計模式，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下之租賃(「短期租賃」)及低價值資產租賃除外。出租人之會計規定與香港會計準則第17號大致上維持不變。

本集團已於二零一九年四月一日初次應用香港財務報告準則第16號。本集團已選擇使用經修訂追溯方法及已確認首次應用的累計影響為二零一九年四月一日期初結餘的調整。概無重列比較資料及繼續根據香港會計準則第17號報告。

以往會計政策變動的性質及影響以及已應用過渡方式的進一步詳情載列如下：

(a) 會計政策變動

(i) 租賃的新定義

租賃定義的變動主要與控制的概念有關。香港財務報告準則第16號根據客戶是否可於一段時間內控制已識別資產的使用(或以訂明的使用次數決定)界定租賃。倘客戶同時有權指示已識別資產之用途及從該用途獲得絕大部分經濟利益，則控制權予以轉移。

本集團僅將香港財務報告準則第16號項下租賃的新定義應用於在二零一九年四月一日或之後訂立或變更之合約。就於二零一九年四月一日前訂立的合約而言，本集團運用過渡性可行權宜方法豁免現有安排所屬的過往評估或訂定租賃。

因此，先前根據香港會計準則第17號評估為租賃之合約，根據香港財務報告準則第16號繼續以租賃列賬，而先前評估為非租賃服務安排的合約則繼續以未履行合約之方式處理。

(ii) 承租人會計處理

香港財務報告準則第16號剔除先前香港會計準則第17號要求承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定。反之，當本集團為承租人，其須將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟該等短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團而言，該等新進資本化的租賃主要與物業、廠房及設備有關。

當合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不區分非租賃部分及將各租賃部分及任何關聯非租賃部分入賬列為所有租賃的單一租賃部分。

倘本集團就低價值資產訂立租賃，則本集團決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與該等未資本化租賃相關的租賃付款於租期按系統基準確認為開支。

當租賃已資本化，租賃負債初步按租期應付租賃付款現值確認，並按租賃中所隱含的利率貼現，或倘該利率不能輕易釐定，則以相關增量借款利率貼現。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計量。租賃負債的計量並不包括不依賴指數或利率的可變租賃付款，因此可變租賃付款於其產生的會計期間在損益中扣除。

於資本化租賃時確認的使用權資產初步按成本計量，其中包括租賃負債的初始金額，加上於開始日期或之前作出的任何租賃付款以及任何所產生的初始直接成本。倘適用，使用權資產的成本亦包括拆卸及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在工地而產生的估計成本，按其現值貼現並扣減任何所收的租賃優惠。

使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

倘指數或利率變化引致未來租賃付款出現變動，或本集團預期根據剩餘價值擔保應付的估計金額產生變化，或就本集團是否合理確定將行使購買、續租或終止選擇權的有關重新評估產生變化，則租賃負債將重新計量。倘以這種方式重新計量租賃負債，則應當對使用權資產的賬面值進行相應調整，而倘使用權資產的賬面值已調減至零，則應於損益列賬。

(b) 應用上述會計政策時作出之重大會計判斷及存在之估計不明朗因素之來源

(ii) 釐定租期

誠如上述會計政策所述者，租賃負債初步按租期內應付租賃付款額的現值確認。於開始日期釐定包含本集團可行使的續租權的租賃租期時，本集團會評估行使續租權之可能性，並將所有能形成經濟誘因促使本集團行使續租權之相關事實及情況(包括有利條款、已作出之租賃裝修及相關資產對本集團經營之重要性)納入考慮範圍內。倘發生重大事件或出現重大變動的情況(該等事件或變動受本集團控制)，則將重新評估租期。租期的任何延長或縮短均會影響於未來年度確認的租賃負債及使用權資產金額。

(c) 過渡影響

於過渡至香港財務報告準則第16號之日(即二零一九年四月一日)，本集團就先前分類為經營租賃的租賃按剩餘租賃付款現值釐定剩餘租期及計量租賃負債，並已使用二零一九年四月一日之相關增量借款利率進行貼現。用作釐定剩餘租賃付款現值的增量借款利率加權平均數為3.99%。

為減輕香港財務報告準則第16號之過渡影響，本集團於首次應用香港財務報告準則第16號之日已應用下列確認豁免及權宜方法：

- (i) 本集團已選擇不就租賃(其剩餘租期於首次應用香港財務報告準則第16號當日起計十二個月內屆滿(即租期於二零二零年三月三十一日或之前完結))確認租賃負債及使用權資產應用香港財務報告準則第16號的規定；
- (ii) 於計量首次應用香港財務報告準則第16號當日之租賃負債時，本集團對具有合理類似特徵的租賃組合使用單一貼現率(例如，在類似經濟環境下就類似分類的相關資產採用與餘下租期類似的租賃)；及
- (iii) 於計量首次應用香港財務報告準則第16號當日之使用權資產時，本集團依賴先前於二零一九年三月三十一日對繁重合約條文作出之評估，以替代進行減值審閱。

下表載列於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔與於二零一九年四月一日確認之租賃負債期初結餘之對賬。

	千港元
於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔(經審核)	14,379
減：有關豁免於資本化之租賃	
—短期租賃及其他租賃(剩餘租期於二零二零年三月三十一日或之前結束)	(797)
減：未來利息開支總額	(1,146)
	<hr/>
剩餘租賃付款的現值，按二零一九年四月一日的增量借款利率貼現及於二零一九年四月一日確認的租賃負債總額(未經審核)	<u>12,436</u>

與先前分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產已按剩餘租賃負債的已確認金額確認，且經有關租賃的任何預付或應計租賃款項調整，而該款項於二零一九年三月三十一日已於綜合財務狀況表中確認。對權益的期初結餘並無影響。

本集團於「物業、廠房及設備」中列示使用權資產，並於綜合財務狀況表中單獨列示租賃負債。

下表概述採納香港財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表的影響。

	二零一九年 三月三十一日 之賬面值 (經審核) 千港元	經營租賃 合約資本化 (未經審核) 千港元	二零一九年 四月一日 之賬面值 (未經審核) 千港元
受採納香港財務報告準則第16號影響的綜合財務狀況表之項目：			
物業、廠房及設備	6,208	12,436	18,644
非流動資產總值	595,476	12,436	607,912
租賃負債(流動)	-	3,745	3,745
流動負債總額	35,307	3,745	39,052
流動資產淨值	185,571	8,691	194,262
資產總值減流動負債	781,047	8,691	789,738
租賃負債(非流動)	-	8,691	8,691
資產淨值	697,038	-	697,038

下列為本集團按相關資產類別劃分之使用權資產於報告期末及過渡至香港財務報告準則第16號當日之賬面淨值分析：

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 四月一日 (未經審核) 千港元
計入「物業、廠房及設備」： 租賃以供自用的物業	<u>14,548</u>	<u>12,436</u>

(d) 租賃負債

下表為本集團於報告期末及過渡至香港財務報告準則第16號當日之租賃負債的剩餘合約期限：

	於二零一九年九月三十日		於二零一九年四月一日	
	最低租賃款項 現值 (未經審核) 千港元	最低租賃款項 總額 (未經審核) 千港元	最低租賃款項 現值 (未經審核) 千港元	最低租賃款項 總額 (未經審核) 千港元
一年內	<u>5,321</u>	<u>5,802</u>	<u>3,745</u>	<u>4,172</u>
一年後但兩年內	3,835	4,233	3,353	3,739
兩年後但五年內	4,868	5,081	3,950	4,253
五年後	<u>658</u>	<u>666</u>	<u>1,388</u>	<u>1,418</u>
	<u>14,682</u>	<u>15,782</u>	<u>12,436</u>	13,582
減：未來利息開支總額		<u>(1,100)</u>		<u>(1,146)</u>
租賃負債現值		<u>14,682</u>		<u>12,436</u>

(e) 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響

於二零一九年四月一日初始確認使用權資產及租賃負債後，本集團(作為承租人)須確認租賃負債的未償還餘額中產生的利息開支以及使用權資產折舊，而不是以先前經營租賃會計模式按直線基準確認租期內的租金開支。與倘於期內應用香港會計準則第17號所得的業績相比，這對本集團綜合損益表及其他全面收益表中呈列的經營溢利起積極作用。

於綜合現金流量表中，本集團（作為承租人）須將資本化租賃項下已付租金分拆成其資本部分及利息部分。有關部分歸類為融資現金流出（類似於租賃過往根據香港會計準則第17號分類為融資租賃的處理手法）而非經營現金流出（誠如香港會計準則第17號項下有關經營租賃的做法）。儘管現金流量總額未受影響，但採納香港財務報告準則第16號導致綜合現金流量表內現金流量呈列出現重大變動。

下表可顯示採納香港財務報告準則第16號對本集團截至二零一九年九月三十日止六個月的財務業績、分部業績及現金流量所帶來的估計影響，方法為對該等綜合財務報表內根據香港財務報告準則第16號所呈報的金額作出調整，以計算根據香港會計準則第17號（假設該被取代準則繼續適用於二零一九年，而非香港財務報告準則第16號）確認的估計假設金額，以及將該等二零一九年假設金額與根據香港會計準則第17號編製的二零一八年實際相應金額進行比較。

	截至二零一九年九月三十日止六個月(未經審核)			截至二零一八年九月三十日止六個月(未經審核)	
	根據香港財務報告準則第16號呈報的金額 千港元	加：香港財務報告準則第16號折舊及利息開支 千港元	減：假設根據香港會計準則第17號作出的有關經營租賃的估計金額 (附註1) 千港元	假設根據香港會計準則第17號作出的二零一九年假設金額 千港元	與根據香港會計準則第17號呈報的二零一八年金額之比較 千港元
受採納香港財務報告準則第16號影響的截至二零一九年九月三十日止六個月之財務業績：					
經營虧損	(24,847)	2,643	(2,813)	(25,017)	(26,626)
融資成本	(4,546)	306	-	(4,240)	(1,833)
除稅前虧損	(29,393)	2,949	(2,813)	(29,257)	(28,459)
期內虧損	(28,010)	2,949	(2,813)	(27,874)	(26,277)
受採納香港財務報告準則第16號影響的截至二零一九年九月三十日止六個月(附註3(a))的須予呈報的分部稅前(虧損)/溢利					
- 投資物業	(14,820)	728	(666)	(14,758)	(13,599)
- 放債業務	21,283	-	-	21,283	15,363
- 金融服務	(4,536)	812	(777)	(4,501)	14,310
	<u>1,927</u>	<u>1,540</u>	<u>(1,443)</u>	<u>2,024</u>	<u>16,074</u>

附註1：「有關經營租賃的估計金額」指與或會分類為經營租賃的租賃有關的二零一九年現金流量的估計金額（假設香港會計準則第17號於二零一九年仍適用）。此估值假設租金及現金流量並無差異，且二零一九年訂立的所有新租約可能會根據香港會計準則第17號分類為經營租賃（假設香港會計準則第17號於二零一九年仍適用）。任何潛在的淨稅務影響可忽略不計。

3. 分部報告

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) 投資物業

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、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。

於截至二零一九年及二零一八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。

	截至二零一九年九月三十日止六個月(未經審核)				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	總額 千港元	物業投資 千港元	放債業務 千港元	金融服務 千港元	總額 千港元
來自外部客戶之收入	<u>5,165</u>	<u>21,877</u>	<u>433</u>	<u>27,475</u>	<u>5,202</u>	<u>19,256</u>	<u>3,066</u>	<u>27,524</u>
須呈報分部收入	<u>5,165</u>	<u>21,877</u>	<u>433</u>	<u>27,475</u>	<u>5,202</u>	<u>19,256</u>	<u>3,066</u>	<u>27,524</u>
除稅前須呈報分部(虧損)/溢利	(14,820)	21,283	(4,536)	1,927	(13,599)	15,363	14,310	16,074
利息收入								
— 銀行存款	38	-	-	38	6	-	1	7
— 金融產品	-	-	-	-	206	-	-	206
— 其他	-	-	12	12	-	-	-	-
應收賬款減值虧損撥回	-	-	-	-	-	-	16,964	16,964
折舊及攤銷								
— 自置廠房及設備	(450)	-	(810)	(1,260)	(552)	-	(109)	(661)
— 使用權資產	(609)	-	(733)	(1,342)	-	-	-	-
— 無形資產	-	-	(416)	(416)	-	-	(1,117)	(1,117)
投資物業之估值虧損	(6,553)	-	-	(6,553)	(11,160)	-	-	(11,160)
應收貸款預期信貸虧損撥備	(2,038)	(55)	-	(2,093)	-	(3,604)	-	(3,604)
融資成本	<u>(3,880)</u>	<u>(294)</u>	<u>(80)</u>	<u>(4,254)</u>	<u>(1,332)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,332)</u>
	於二零一九年九月三十日(未經審核)				於二零一九年三月三十一日(經審核)			
	物業投資 千港元	放債業務 千港元	金融服務 千港元	總額 千港元	物業投資 千港元	放債業務 千港元	金融服務 千港元	總額 千港元
須呈報分部資產	<u>259,028</u>	<u>430,456</u>	<u>24,900</u>	<u>714,384</u>	<u>257,029</u>	<u>404,953</u>	<u>23,726</u>	<u>685,708</u>
期間/年度非流動資產添置	<u>22</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22</u>	<u>2,597</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,597</u>
須呈報分部負債	<u>(114,052)</u>	<u>(576)</u>	<u>(11,922)</u>	<u>(126,550)</u>	<u>(84,129)</u>	<u>(432)</u>	<u>(6,634)</u>	<u>(91,195)</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	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
(i) 收入		
須呈報分部收入總額	27,475	27,524
綜合收入	<u>27,475</u>	<u>27,524</u>
(ii) 除稅前虧損		
須呈報分部溢利總額	1,927	16,074
未分配公司收入	498	881
折舊	(1,530)	(989)
利息收入	75	66
未分配融資成本	(292)	(501)
按公平值計入損益之金融資產之交易虧損	(12,905)	(21,644)
未分配公司開支	(17,166)	(22,346)
除稅前綜合虧損	<u>(29,393)</u>	<u>(28,459)</u>
	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
(iii) 資產		
須呈報分部資產	714,384	685,708
在建物業	20,940	20,136
按公平值計入損益的金融資產	56,648	76,840
未分配公司資產	18,413	33,670
綜合資產總值	<u>810,385</u>	<u>816,354</u>
(iv) 負債		
須呈報分部負債	(126,550)	(91,195)
不可換股債券	(20,000)	(20,000)
未分配公司負債	(9,975)	(8,121)
綜合負債總額	<u>(156,525)</u>	<u>(119,316)</u>

(v) 其他項目

	截至二零一九年九月三十日止六個月(未經審核)				
	物業投資	放債業務	金融服務	未分配	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
利息收入					
— 銀行存款	38	-	-	75	113
— 其他	-	-	12	-	12
折舊					
— 自置廠房及設備	(450)	-	(810)	(230)	(1,490)
— 使用權資產	(609)	-	(733)	(1,300)	(2,642)
融資成本	<u>(3,880)</u>	<u>(294)</u>	<u>(80)</u>	<u>(292)</u>	<u>(4,546)</u>

	截至二零一八年九月三十日止六個月(未經審核)				
	物業投資	放債業務	金融服務	未分配	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
利息收入					
— 銀行存款	6	-	1	66	73
— 金融產品	206	-	-	-	206
折舊					
— 自置廠房及設備	(552)	-	(109)	(989)	(1,650)
融資成本	<u>(1,332)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(501)</u>	<u>(1,833)</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	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
	千港元	千港元
物業投資	5,165	5,202
放債業務	21,877	19,256
金融服務	433	3,066
	<u>27,475</u>	<u>27,524</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(金融工具除外)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 二零一九年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
香港(所在地)	3,932	11,696	12,441	6,587
中國	23,543	15,828	219,138	231,494
其他	-	-	1,667	1,903
	<u>27,475</u>	<u>27,524</u>	<u>233,246</u>	<u>239,984</u>

4. 收入

收入分拆

按主要服務劃分之客戶合約收入之分拆如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
於香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收入		
投資物業之租金收入	5,165	5,202
貸款利息收入	21,877	19,256
證券交易佣金及費用收入	433	252
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
	<u>27,475</u>	<u>27,524</u>

來自上述企業之收入於時間點確認。按地域市場劃分之客戶合約收入之分拆披露於附註3(d)。

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	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
a) 融資成本		
附息銀行借款之利息開支	3,739	1,332
不可換股債券之利息開支	501	501
租賃負債利息開支	306	—
	<u>4,546</u>	<u>1,833</u>
並非按公平值計入損益之金融負債之利息開支總額		
b) 員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	9,559	11,068
定額供款退休計劃之供款	365	371
	<u>9,924</u>	<u>11,439</u>
c) 其他項目		
核數師酬金		
— 其他服務	470	450
無形資產攤銷，計入銷售及提供服務之成本	416	1,117
經營租賃開支：最低租賃款項*	—	5,519
— 租賃物業，包括董事住房360,000港元 (二零一八年：零港元)	1,142	5,094
— 租用廠房及設備	—	425
折舊		
— 自置廠房及設備	1,490	1,650
— 使用權資產	2,642	—
投資物業租金收入總額減直接開支1,164,000港元 (二零一八年：93,000港元)	<u>(4,001)</u>	<u>(5,110)</u>
d) 其他開支		
按公平值計入損益之金融資產之交易虧損	12,905	21,644
應收貸款預期信貸虧損撥備	2,093	3,604
	<u>14,998</u>	<u>25,248</u>

* 二零一九年經營租賃開支指並無根據香港財務報告準則第16號資本化的短期租賃最低租賃款項。

6. 所得稅抵免

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	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
香港利得稅	<u>323</u>	<u>792</u>
	323	792
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	<u>(1,706)</u>	<u>(2,974)</u>
	(1,383)	(2,182)
所得稅抵免	<u>(1,383)</u>	<u>(2,182)</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。

截至二零一九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(二零一八年：16.5%)。

- ii) 截至二零一九年九月三十日止期間之中國企業所得稅(「企業所得稅」)為25%(二零一八年：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：			
於二零一八年四月一日	1,171	18,193	19,364
計入損益之遞延稅項	(836)	(5,324)	(6,160)
匯兌調整	—	(1,168)	(1,168)
	<u>335</u>	<u>11,701</u>	<u>12,036</u>
於二零一九年三月三十一日	<u>335</u>	<u>11,701</u>	<u>12,036</u>
於二零一九年四月一日	(68)	(1,638)	(1,706)
計入損益之遞延稅項	—	(666)	(666)
匯兌調整	—	(666)	(666)
	<u>267</u>	<u>9,397</u>	<u>9,664</u>
於二零一九年九月三十日	<u>267</u>	<u>9,397</u>	<u>9,664</u>

7. 每股虧損

a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損28,010,000港元(二零一八年：26,277,000港元)及期內已發行普通股加權平均數5,389,525,000股(二零一八年：4,857,582,000股普通股)而計算。

普通股加權平均數：

	二零一九年 普通股加權 平均數 千股	二零一八年 普通股加權 平均數 千股
於期初及期末之普通股加權平均數	<u>5,389,525</u>	<u>4,857,582</u>

b) 每股攤薄虧損

由於尚未行使購股權對每股基本虧損具有反攤薄效應，截至二零一九年及二零一八年九月三十日止期間，每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

8. 貿易及其他應收款項

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：

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	655	–
一至三個月	1,310	1,926
三至六個月	1,310	905
六個月以上	5,906	6,740
應收賬款	9,181	9,571
一個月內	3,098	8,165
一至三個月	5,877	3,142
三至六個月	8,483	–
六個月以上	2,382	–
應收放債業務利息	19,840	11,307
應收買賣證券業務賬款(附註iii)		
一個月內	383	451
結算所及現金客戶	383	451
其他貸款及應收利息(附註ii)	45,138	45,138
減：虧損撥備	(45,138)	(45,138)
其他貸款及應收利息淨額	–	–
其他應收款項	1,823	811
按攤銷成本列賬之金融資產	31,227	22,140
預付款項及按金	9,856	7,935
	41,083	30,075

附註：

- i) 所有貿易及其他應收款項預期於一年內收回或確認為開支。
- ii) 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。

- iii) 買賣證券業務產生之應收賬款結算期限為交易日後兩天。

9. 貿易及其他應付款項

	於 二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一九年 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i)	5,911	5,047
其他應付款項及應計費用	11,720	11,479
應付董事款項(附註ii)	220	234
應付關連人士款項(附註ii)	34	35
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量之金融負債	17,885	16,795
合約負債	-	56
已收租金按金(不可退還)	2,593	2,762
	<hr/>	<hr/>
	20,478	19,613

附註：

- i) 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。

於二零一九年九月三十日，應付賬款中5,911,000港元(二零一九年三月三十一日：5,047,000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。

- ii) 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 二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	<u>5,911</u>	<u>5,047</u>

股息

本公司董事不建議支付截至二零一九年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零一八年：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，於二零一九年九月三十日，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。截至二零一九年九月三十日止六個月，錄得租金收入約為5,170,000港元。

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。截至二零一九年九月三十日止六個月，錄得分部收入約為430,000港元。

放債業務於此期間帶來穩定的利息收入。截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團之毛貸款組合達約425,100,000港元，其平均利率為10.64%。截至二零一九年九月三十日止六個月，放債業務帶來的利息收入約為21,880,000港元。

財務回顧

於回顧期間，本集團之營業額約為27,480,000港元(二零一八年：約27,520,000港元)。回顧期內之未經審核虧損淨額約為28,010,000港元(二零一八年：約26,280,000港元)，而每股基本虧損為0.005港元(二零一八年：0.005港元)。

期內，本集團之行政開支約為29,480,000港元，較去年同期減少約15.33%。本集團之融資成本約為4,550,000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

於二零一九年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為466,660,000港元(於二零一九年三月三十一日：約185,570,000港元)，包括現金及銀行結餘約40,680,000港元(於二零一九年三月三十一日：約47,380,000港元)。

本集團於二零一九年九月三十日之借款約91,130,000港元(於二零一九年三月三十一日：約67,240,000港元)，其中7.23%、7.23%、16.51%及69.03%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、超過五年到期。資本負債比率(界定為本公司債務淨額比權益總額之百分比)為17%(於二零一九年三月三十一日：12.52%)。

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。於二零一九年九月三十日，本公司擁有以下重大投資。

於二零一九年九月三十日，本公司持有Avant Capital Dragon Fund SP(「Dragon基金」)約310,250股參與股份(於二零一九年三月三十一日：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。於二零一九年九月三十日，Dragon基金之公平值約為30,750,000港元(於二零一九年三月三十一日：約42,710,000港元)。於截至二零一九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公平值虧損約11,960,000港元。於二零一九年九月三十日，Dragon基金佔本集團資產淨值的4.7%(於二零一九年三月三十一日：6.13%)，且Dragon基金於回顧期間並無派發任何股息。由於經營規模匱乏及在基金管理下資產縮減，Dragon基金於二零一九年十月被強制贖回。

於二零一九年九月三十日，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。於二零一九年九月三十日，Tiger基金之公平值約為1,550,000港元(於二零一九年三月三十一日：約2,790,000港元)。於截至二零一九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公平值虧損約1,240,000港元。於二零一九年九月三十日，Tiger基金佔本集團資產淨值的0.24%(於二零一九年三月三十一日：0.40%)，且Tiger基金於回顧期間並無派發任何股息。

確認上述公平值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之各種股票。截至二零一九年九月三十日止期間，上市公司之股價較二零一八年股價有所下跌，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，估值師採用二零一九年九月三十日(「估值日期」)的收市價。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(含實際負債及或有負債)價值指投資基金的主體商業價值。
- (B) 負債估值—賬面值： 在評估Tiger基金及Dragon基金的即期應付款項及負債時，所有會計項目均在資產負債表上以賬面值列示。

估值師是次並無採納市盈率估值方法，此乃由於投資基金於截至二零一九年九月三十日止六個月並無持有任何私營公司的股份。除上述所披露者外，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。

資本架構及股本

於二零一九年四月十七日，本公司根據本公司於二零一一年十二月十六日採納之購股權計劃按認購價每股0.0304港元發行485,750,000股普通股。

除上述所披露者外，截至二零一九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

於二零一九年九月三十日，本集團已抵押價值約209,000,000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

於二零一九年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一八年：無)。

收購及出售附屬公司

於截至二零一九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

於二零一九年九月三十日，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。本集團向僱員提供供款公積金及保險計劃。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商業機遇，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二零一九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

本公司於截至二零一九年九月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄14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。董事會主席由於其他工作事務而未能出席於二零一九年八月二十九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二零一九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。

董事進行證券交易的標準守則

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。

於聯交所網頁公佈中期報告

本公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時候寄發予本公司股東，並於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
韓衛
主席

香港，二零一九年十一月二十八日

於本公告日期，執行董事為韓衛先生、區達安先生及王林博先生，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。