



中國置業投資控股有限公司*

CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 736

2022

中期報告

* 僅供識別之用

公司資料

董事會

執行董事

韓衛(主席)

區達安

王林博

獨立非執行董事

鄧耀基

曹潔敏

梁國杰*

公司秘書

黃志恩

授權代表

區達安

黃志恩

核數師

長盈(香港)會計師事務所有限公司

法律顧問

梁浩然律師事務所有限法律責任合夥

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港

灣仔港灣道26號

華潤大廈

43樓4303室

香港股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

網址

736.com.hk

股份代號

736

主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)

招商永隆銀行

* 僅供識別

獨立審閱報告書

mcm

McM (HK) CPA Limited

致中國置業投資控股有限公司各股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

本核數師(「我們」)已審閱列載於第4至33頁的中期財務報告，該報告包括中國置業投資控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)於二零二二年九月三十日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務報告時須遵循當中有關條文以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照協定委聘條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事宜。因此，我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務報告在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

長盈(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔駱克道188號

兆安中心24樓

二零二二年十一月三十日

黃家寶

執業證書編號：P07560

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」)截至二零二二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：

簡明綜合損益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
收入	6	42,947	42,335
投資物業之估值虧損		(38,341)	(8,392)
其他收入	7(a)	3	6,297
其他收益及虧損	7(b)	(16,697)	17,260
行政開支		(9,871)	(13,531)
其他開支	8(d)	(72,008)	(34,954)
經營(虧損)/溢利		(93,967)	9,015
融資成本	8(a)	(4,843)	(5,195)
來自持續經營業務之除稅前(虧損)/溢利	8	(98,810)	3,820
所得稅	9	7,382	(4,566)
來自持續經營業務之年度虧損		(91,428)	(746)
來自已終止經營業務虧損	10	-	-
期間虧損		(91,428)	(746)
下列人士應佔：			
本公司擁有人		(91,428)	(746)
每股虧損	12		(經重列)
來自持續及已終止經營業務			(0.56港仙)
- 基本		(34.22港仙)	(0.56港仙)
- 攤薄		(34.22港仙)	(0.56港仙)
來自持續經營業務			(0.56港仙)
- 基本		(34.22港仙)	(0.56港仙)
- 攤薄		(34.22港仙)	(0.56港仙)

第10至33頁之附註為本簡明綜合財務報表之一部分。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
期間虧損	(91,428)	(746)
期間其他全面收入		
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>(21,449)</u>	<u>2,895</u>
期間全面(開支)／收入總額	<u>(112,877)</u>	<u>2,149</u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	<u>(112,877)</u>	<u>2,149</u>

第10至33頁之附註為本簡明綜合財務報表之一部分。

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日

	附註	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,278	2,603
使用權資產		3,531	5,163
投資物業	13	280,747	326,353
應收貸款	16	221,391	81,068
貿易及其他應收款項	15	–	29,805
遞延稅項資產		394	–
		508,341	444,992
流動資產			
在建物業		–	28,863
貿易及其他應收款項	15	76,373	66,671
應收貸款	16	168,780	381,572
按公平值計入損益之金融資產	14	66,523	42,554
現金及銀行結餘		9,101	16,466
		320,777	536,126
流動負債			
貿易及其他應付款項		57,345	60,802
付息銀行借款		4,192	4,447
其他借款		–	8,500
不可換股債券	17	10,000	10,000
租賃負債		6,432	7,548
應付稅項		11,853	9,787
		89,822	101,084

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二二年九月三十日

	附註	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨值		<u>230,955</u>	<u>435,042</u>
資產總值減流動負債		<u>739,296</u>	<u>880,034</u>
非流動負債			
附息銀行借款		81,857	93,752
遞延稅項負債		-	9,696
租賃負債		<u>33,290</u>	<u>39,560</u>
		<u>115,147</u>	<u>143,008</u>
資產淨值		<u>624,149</u>	<u>737,026</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	106,867	106,867
儲備		<u>517,282</u>	<u>630,159</u>
權益總額		<u>624,149</u>	<u>737,026</u>

第10至33頁之附註為本簡明綜合財務報表之一部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	僱員股份基礎 補償儲備 千港元	匯兌波動儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零二一年四月一日(經審核)	53,433	2,086,682	(11,153)	136,012	27,392	8,460	(1,644,634)	656,192
期間全面收入總額	-	-	-	-	-	2,895	(746)	2,149
於二零二一年九月三十日(未經審核)	53,433	2,086,682	(11,153)	136,012	27,392	11,355	(1,645,380)	658,341
於二零二二年四月一日(經審核)	106,867	2,093,405	(11,153)	136,012	27,392	16,099	(1,631,596)	737,026
期間全面虧損總額	-	-	-	-	-	(21,449)	(91,428)	(112,877)
於期內已屆滿贖股權	-	-	-	-	(4,435)	-	4,435	-
於二零二二年九月三十日(未經審核)	106,867	2,093,405	(11,153)	136,012	22,957	(5,350)	(1,718,589)	624,149

第10至33頁之附註為本簡明綜合財務報表之一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
經營活動產生／(使用)之現金淨額	18,547	(13,197)
投資活動使用之現金淨額	(2,496)	–
融資活動(使用)／所得現金淨額	(17,442)	5,935
現金及現金等值項目減少淨額	(1,391)	(7,262)
期初之現金及現金等值項目	16,466	11,757
外匯匯率變動影響，淨額	(5,974)	–
期終之現金及現金等值項目	9,101	4,495

第10至33頁之附註為本簡明綜合財務報表之一部分。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

1. 公司資料

本公司根據百慕達公司法(一九八一年)於百慕達註冊成立為有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務為投資控股、物業投資及放債。

2. 編製財務資料之基準

截至二零二二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。

3. 會計政策變動

未經審核簡明綜合財務報表乃按照截至二零二二年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟因應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂而產生之額外會計政策除外。未經審核簡明綜合財務報表不包括年度財務報表所需之所有資料及披露，並應與本集團截至二零二二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列賬外，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

截至二零二二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。

於本期間，本集團已採納香港會計師公會頒佈與其營運有關的所有新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），自其於二零二二年四月一日開始的會計年度起生效。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）；香港會計準則（「香港會計準則」）；及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團的會計政策、本集團財務報表的呈列及本期間及過往年度呈報的金額造成重大變動。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則造成的影響，惟尚未能指出該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其營運業績及財務狀況造成重大影響。

4. 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。本集團已呈列以下兩個須呈報分部。該等分部分開管理。物業投資分部及放債業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。

4. 分部報告(續)

a) 分部業績、資產及負債

於截至二零二二年及二零二一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。

	截至二零二二年九月三十日止六個月 (未經審核)			截至二零二一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	總額 千港元	物業投資 千港元	放債業務 千港元	總額 千港元
來自外部客戶之收入	<u>9,942</u>	<u>33,005</u>	<u>42,947</u>	<u>12,596</u>	<u>29,739</u>	<u>42,335</u>
須呈報分部收入	<u>9,942</u>	<u>33,005</u>	<u>42,947</u>	<u>12,596</u>	<u>29,739</u>	<u>42,335</u>
除稅前須呈報分部溢利/ (虧損)	9,815	(39,125)	(29,310)	10,943	(5,338)	5,605
未分配公司收入			-			6,211
折舊			(1,358)			(1,698)
利息收入			3			5
融資成本			(4,843)			(5,195)
按公平值計入損益之金融資產 之交易收益			21,470			10,846
匯兌(虧損)/收益			(38,167)			6,414
投資物業之估值虧損			(38,341)			(8,392)
未分配公司開支			(8,264)			(9,976)
除稅前(虧損)/溢利			<u>(98,810)</u>			<u>3,820</u>

4. 分部報告(續)

b) 須呈報分部收入、損益、資產及負債以及其他項目之對賬

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
(i) 資產		
須呈報分部資產總額	668,696	868,342
來自已終止經營業務	236	236
在建物業	-	28,863
按公平值計入損益之金融資產	66,523	42,554
遞延稅項資產	394	-
未分配公司資產	93,269	41,123
	829,118	981,118
綜合資產總額	829,118	981,118
(ii) 負債		
須呈報分部負債	168,929	185,341
來自已終止經營業務	18	18
不可換股債券	10,000	10,000
應付稅項	10,745	9,788
遞延稅項負債	-	9,696
未分配公司負債	15,277	29,249
	204,969	244,092
綜合負債總額	204,969	244,092

4. 分部報告(續)

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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
投資物業	9,942	12,596
放債業務	33,005	29,739
	42,947	42,335

d) 地區資料

以下為本集團來自外部客戶收入之所在地分析。客戶所在地指提供服務或付運貨品之地區。

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	截至二零二二年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至二零二一年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
香港(所在地)	33,005	29,739	222,529	82,845
中國	9,942	12,596	285,812	362,147
	42,947	42,335	508,341	444,992

5. 業務的季節性

本集團之物業租賃業務及放債業務並無特別的季節性因素。

6. 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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
來自香港財務報告準則第15號以外其他來源的收入：		
投資物業之租金收入	9,942	12,596
貸款利息收入	<u>33,005</u>	<u>29,739</u>
	<u>42,947</u>	<u>42,335</u>

按地域市場劃分之客戶合約收入之分拆披露於附註4(d)。

7. 其他收入及其他收益或虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
a) 其他收入		
銀行存款之利息收入	3	6
買賣建築材料	—	6,291
	<u>3</u>	<u>6,297</u>
b) 其他收益或虧損		
買賣證券之未變現收益	21,470	10,846
外匯(虧損)/收益淨值	(38,167)	6,414
	<u>(16,697)</u>	<u>17,260</u>

8. 除稅前(虧損)/溢利－持續經營業務

除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
a) 融資成本		
附息銀行借款之利息開支	3,485	3,884
不可換股債券之利息開支	251	420
租賃負債利息開支	1,099	855
其他貸款利息開支	8	36
	<u>8</u>	<u>36</u>
並非按公平值計入損益之金融負債之利息開支總額	<u>4,843</u>	<u>5,195</u>
b) 員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	3,794	3,797
定額供款退休計劃之供款	183	320
	<u>183</u>	<u>320</u>
	<u>3,977</u>	<u>4,117</u>
c) 其他項目		
核數師酬金		
– 其他服務	150	150
經營租賃項下最低租賃款項		
– 租賃物業，包括管理層住房零港元(二零二一年： 360,000港元)	79	523
折舊		
– 自置廠房及設備	107	1,067
– 使用權資產	1,251	631
投資物業租金收入總額減直接開支約2,685,000港元(二零 二一年：399,000港元)	<u>(12,627)</u>	<u>(12,995)</u>
d) 其他開支		
應收貸款及利息預期信貸虧損撥備	<u>72,008</u>	<u>34,954</u>

9. 所得稅(抵免)/開支

簡明綜合收益表之所得稅乃指：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
香港利得稅	2,203	6,664
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	(9,585)	(2,098)
有關持續經營業務之所得稅(抵免)/開支	<u>(7,382)</u>	<u>4,566</u>

附註：

- i) 於二零一九年三月二十一日，香港立法會通過《二零一八年稅務(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成為法律，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。

截至二零二二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%(二零二一年：16.5%)的統一稅率計算。

- ii) 截至二零二二年九月三十日止期間之中國企業所得稅(「企業所得稅」)為25%(二零二一年：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。

10. 已終止經營業務

於二零二零年一月十三日及二零二零年二月二十五日，本集團已提交終止附屬公司業務的確認書，其為中和證券國際有限公司及中和資產管理有限公司，為本集團進行所有金融服務業務。終止業務生效是為產生現金流量以擴充本集團其他業務。於二零二零年九月三十日，終止業務仍在處理當中。

已終止金融服務業務年度溢利／(虧損)載列如下。損益表中的比較數字已經重列，以將金融服務業務重新呈列為已終止經營業務。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
收入	-	-
銷售成本	-	-
毛損	-	-
行政開支	-	-
融資成本	-	-
所得稅	-	-
來自已終止經營業務溢利	-	-
經營活動使用之現金流量	-	-
投資活動產生之現金流量	-	-
融資活動產生之現金流量	-	-
現金流出淨額	-	-

11. 股息

本公司董事不建議支付截至二零二零年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零二一年：無)。

12. 每股虧損

a) 每股基本虧損－來自持續及已終止經營業務

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損約91,428,000港元(二零二一年：本公司擁有人應佔虧損746,000港元)及以下數據而計算：

普通股加權平均數：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核) (經重列)
	千股	千股
於九月三十日之普通股加權平均數	<u>267,167</u>	<u>134,290</u>

截至二零二一年九月三十日止期間，用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數已作出調整，以計及自二零二一年十一月二十二日起生效之供股的紅股成份，猶如其已於二零二零年四月一日起生效。

b) 來自持續經營業務

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損約91,428,000港元(二零二一年：本公司擁有人應佔虧損746,000港元)及期內已發行普通股加權平均數267,167,000股(二零二一年(經重列)：134,290,000股普通股)計算。

c) 來自已終止經營業務

基於已終止經營業務之年度溢利為零(二零二一年：零)以及上文詳述之每股基本及攤薄盈利之分母，已終止經營業務之每股基本盈利為零(二零二一年：零)。

d) 每股攤薄虧損

截至二零二二年及二零二一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概無潛在攤薄效應，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

13. 投資物業

千港元

估值：

於二零二一年四月一日(經審核)	320,041
添置	15,896
重估虧損	(22,597)
匯兌調整	13,013
	<u>326,353</u>
於二零二二年三月三十一日(經審核)	<u>326,353</u>
	(38,341)
	<u>(7,265)</u>
於二零二二年九月三十日(未經審核)	<u>280,747</u>

本集團之所有投資物業均於中國持有。

本集團之所有投資物業已於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日由獨立專業估值師嘉漫(香港)有限公司重新估值。嘉漫(香港)有限公司持有獲認可及相關專業資格，並擁有估值之物業地點及類別之近期經驗。物業已按收入資本化計算法重新估值。投資物業乃根據經營租賃出租予第三方。

於二零二二年九月三十日，本集團已抵押價值約164,093,000港元(二零二二年三月三十一日：約193,210,000港元)之投資物業，為本集團獲授之附息銀行借款作抵押。

14. 按公平值計入損益之金融資產

(a) 按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產

於二零二二年九月三十日，本集團按公平值計入損益之金融資產包括買賣證券，詳情如下：

	買賣證券 (附註1)	總額
	千港元	千港元
於二零二一年四月一日之結餘(經審核)	35,442	35,442
公平值變動未變現收益	7,112	7,112
於二零二二年三月三十一日之結餘(經審核)	42,554	42,554
於二零二二年四月一日之結餘(經審核)	42,554	42,554
添置	2,499	2,499
公平值變動未變現收益	21,470	21,470
於二零二二年九月三十日之結餘(未經審核)	66,523	66,523
就呈報分析如下：		
流動資產	42,554	42,554
非流動資產	-	-
於二零二二年三月三十一日之結餘(經審核)	42,554	42,554
流動資產	66,523	66,523
非流動資產	-	-
於二零二二年九月三十日之結餘(未經審核)	66,523	66,523

14. 按公平值計入損益之金融資產(續)

(a) 按公平值計入損益之金融資產(續)

附註i:

投資買賣證券詳情如下:

股票名稱	股份代號	業務性質	於		截至		於		截至		截至	
			二零二二年三月三十一日所持股份數目	二零二二年三月三十一日持股份百分比	二零二二年三月三十一日市價	二零二二年九月三十日止期間所持股份數目變動	二零二二年九月三十日市價	二零二二年九月三十日持股份百分比	二零二二年九月三十日市價	二零二二年九月三十日止期間公平值變動之未變現收益/(虧損)	二零二二年九月三十日止期間買賣收益/(虧損)	二零二二年九月三十日止期間
					千港元					千港元	千港元	千港元
財指傳媒	205	廣告及銷售書籍及雜誌; 證券經紀; 放債; 電子商務	4,665,000	0.76%	1,492	-	4,665,000	0.63%	5,177	3,685	3,685	
QPL International	243	製造及銷售集成電路引線框、散熱器、加強桿及投資控股	1,214,250	0.54%	370	-	1,214,250	0.50%	389	19	19	
馬泰控股有限公司	630	從事製造及銷售醫療設備產品及塑膠模具產品; 提供建造服務; 提供放債業務及證券投資	36,970,000	1.53%	2,958	(29,576,000)	7,394,000	1.53%	887	(2,071)	(2,071)	
中國國家文化產業集團	745	從事電子商務、廣告及電影製作業務	6,550,000	0.90%	1,133	-	6,550,000	0.84%	773	(360)	(360)	
港灣數字(前稱合一投資控股有限公司)	913	投資於香港股票市場上市之公司, 且亦投資非上市公司	2,633,000	0.96%	2,343	-	2,633,000	0.94%	1,527	(816)	(816)	
中國環保能源投資有限公司	986	進行黃金及鑽石買賣; 放債業務; 互聯網服務及金融服務	5,374,000	0.43%	468	-	5,374,000	0.42%	317	(151)	(151)	
米蘭站控股有限公司	1150	手提包、時尚配件零售及裝飾品營運業務	3,250,000	0.46%	657	-	3,250,000	0.37%	715	58	58	
啟德控股有限公司	44288	從事生產及銷售衛浴潔具產品	9,116,000	-	-	-	9,116,000	-	-	-	-	
隆成金融集團有限公司	1225	提供包括證券經紀、資產融資及放債等金融服務以及生產及分銷兒童塑膠玩具及醫療護理產品	10,700,000	4.65%	2,996	-	10,700,000	4.65%	2,675	(321)	(321)	
歐時集團有限公司(前稱淘(時間由你國際控股有限公司))	1327	從事自主品牌手錶、OEM手錶以及第三方手錶製造及銷售	3,000,000	0.56%	930	-	3,000,000	0.56%	900	(30)	(30)	
晨聯集團	1751	主要作為分包商在香港及澳門提供混凝土拆卸服務	600,000	0.07%	135	-	600,000	0.07%	85	(50)	(50)	

14. 按公平值計入損益之金融資產(續)

(a) 按公平值計入損益之金融資產(續)

附註i:(續)

股票名稱	股份代號	業務性質	於二零二二年三月三十一日		於二零二二年三月三十一日		截至二零二二年九月三十日止期間		於二零二二年九月三十日		截至二零二二年九月三十日止期間	
			所持股份數目	百分比	市價 千港元	數目變動	所持股份數目	百分比	市價 千港元	變動之未變現 收益/(虧損) 千港元	總額 千港元	
中國華泰瑞銀控股有限公司*	8006	從事旅遊媒體業務；於知名財經雜誌提供內容及廣告宣傳服務；證券投資及放債業務	19,000,000	3.97%	1,368	(14,250,000)	4,750,000	3.22%	1,021	(347)	(347)	
皓文控股有限公司	8019	全面放債業務、買賣及生產生物燃料以及電子配件交易	7,500,000	2.91%	1,875	-	7,500,000	2.11%	6,075	4,200	4,200	
灝隆控股	8021	提供棚架搭建及裝修服務以及為建築及建造工程提供管理承包服務、放債業務及證券投資業務	401,500,000	2.79%	19,674	-	401,500,000	2.79%	36,537	16,863	16,863	
吉輝控股有限公司	8027	提供招牌設計、製造、安裝及維修以及相關產品	1,920,000	0.86%	950	-	1,920,000	0.81%	422	(528)	(528)	
華萃國際(控股)有限公司	8041	從事製造及買賣高端泳裝及服裝產品；貿易及提供網上購物及媒體相關服務；及放債業務	6,124,000	0.78%	2,113	-	6,124,000	0.77%	1,868	(245)	(245)	
中國三三傳媒集團有限公司*	8087	提供有關網絡網絡的平面媒體廣告服務；於香港及中國電影及娛樂投資及香港旅行社業務	14,278,000	2.07%	1,585	(10,708,500)	3,569,500	2.07%	1,410	(175)	(175)	
亞太金融投資*	8193	投資控股	935,000	0.08%	60	(748,000)	187,000	0.08%	51	(9)	(9)	
富豐控股有限公司	8269	天然資源及商品貿易；放債業務；投資煤炭貿易業務；發展及推廣品牌；設計、製造及銷售應節潮流商品；及其他消費產品；及證券投資	6,925,000	0.96%	1,447	-	6,925,000	0.93%	713	(734)	(734)	
亞洲雜貨	8413	在香港提供食品及飲料雜貨分銷及提供餐飲服務	-	-	-	(14,650,000)	14,650,000	1.26%	4,981	2,482	2,482	
					<u>42,554</u>				<u>66,523</u>	<u>21,470</u>	<u>21,470</u>	

* 截至二零二二年九月三十日止期間股份合併

附註：

1. 買賣證券之市值乃按其於報告期末之收市買入價計算。
2. 上述買賣證券並未單獨按超過本集團資產淨值5%的價值計值。

15. 貿易及其他應收款項

根據發票日期並扣除呆賬撥備，於報告期末之貿易應收款項賬齡分析如下：

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	1,628	3,930
一至三個月	4,393	3,281
三至六個月	5,280	4,588
六個月以上	8,684	4,531
貿易應收款項	19,985	16,330
遞延租賃應收款項	7,763	8,171
一個月內	10,926	11,943
一至三個月	9,433	4,758
三至六個月	4,596	579
六個月以上	1,139	565
來自放債業務應收利息	26,094	17,845
其他應收款項	15,645	16,420
預付款項及按金	6,886	7,905
裝修按金	-	29,805
	76,373	96,476

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(裝修按金除外)。

16. 應收貸款

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
來自以下各項之應收貸款：		
– 放債業務	562,437	579,809
減：預期信貸虧損撥備	(172,266)	(117,169)
	390,171	462,640
列入流動資產項下一年內到期的金額	168,780	381,572
列入非流動資產項下一年後到期的金額	221,391	81,068
	390,171	462,640

附註：

截至二零二二年九月三十日止期間，本集團向獨立第三方借出款項總額約562,437,000港元(二零二二年三月三十一日：579,809,000港元)。該等應收貸款之貸款期為12至24個月，且按年利率介乎10%至18%計息，而相應利息預期將按月、季或年償還。該等應收貸款部分以位於香港的物業或私募股權作抵押。

於報告期末，以到期日為基礎應收貸款之到期日概況如下：

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內到期或按要求	61,515	53,691
一個月後但三個月內到期	16,747	134,126
三個月後但六個月內到期	29,534	120,097
六個月後但十二個月內到期	60,984	73,658
十二個月後到期	221,391	81,068
	390,171	462,640

17. 不可換股債券

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
即期部分	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
不可換股債券	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

該款項指總計10,000,000港元之一項不可換股債券。於二零二二年九月三十日，應計利息470,000港元(二零二二年三月三十一日：219,000港元)計入其他應付款項及應計費用。不可換股債券尚未償還本金總額的年利率為5厘至6厘。利息每年於發行日期之週年日或於贖回日期支付。本公司可於到期日前隨時贖回全部或部分尚未償還債券之本金額。

18. 股本

	普通股數目 千股	每股 港元	千港元
法定股本：			
於二零二二年三月三十一日(經審核)及 二零二二年九月三十日(未經審核)	<u>750,000</u>	<u>0.40</u>	<u>300,000</u>
			千港元
已發行及繳足股本：			
於二零二二年三月三十一日(經審核)及 二零二二年九月三十日(未經審核)	<u>267,167</u>	<u>0.40</u>	<u>106,867</u>

19. 以股權結算股份基礎付款交易

本公司設有一項於二零二一年九月二日採納之購股權計劃，據此，本公司董事獲授權可酌情邀請本公司僱員、本公司董事(包括獨立非執行董事)、本集團其他僱員及董事、本集團之貨品或服務供應商、本集團客戶、為本集團提供研究、開發或其他技術支援之人士或實體、本集團任何股東(統稱「參與者」)以及由屬任何參與者之一名或以上人士全資擁有之任何公司，按名義代價接納可認購本公司普通股之購股權。購股權之行使價應為股份面值、股份於授出日期在香港聯交所之收市價及股份在緊接授出日期前五個營業日在香港聯交所之平均收市價三者中之最高者。購股權計劃將於截至二零三一年九月一日止十年期內有效，其後將不會進一步授出購股權。

購股權於授出日期即時歸屬，其後可於(i)自二零一七年七月十一日至二零二二年七月十日或(ii)自二零一七年十月十日至二零二二年十月九日五年期內行使。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利，且悉數以股份結算。

a) 授出之期限及條件如下：

授出日期	行使期	經調整行使價 (股份合併前 行使價)	購股權數目
i) 向董事授出購股權			
二零一七年十月十日	二零一七年十月十日至 二零二二年十月九日	2港元 (0.05港元)	2,428,750
ii) 向僱員授出購股權			
二零一七年七月十一日	二零一七年七月十一日至 二零二二年七月十日	2.32港元 (0.058港元)	2,022,500
二零一七年十月十日	二零一七年十月十日至 二零二二年十月九日	2港元 (0.05港元)	9,715,000
			14,166,250

19. 以股權結算股份基礎付款交易(續)

a) 授出之期限及條件如下：(續)

截至二零二二年九月三十日止期間

	購股權數目				於二零二二年 九月三十日 尚未行使	購股權授出日期*	購股權行使期	購股權行使價** 港元
	於二零二二年 四月一日 尚未行使	於期內 已授出	於期內 已行使	於期內 已屆滿				
董事及前任董事								
徐東先生(作為前任董事)	1,214,375	-	-	-	1,214,375	二零一七年十月十日	二零一七年十月十日 至二零二二年十 月九日	2
韓衛先生	1,214,375	-	-	-	1,214,375	二零一七年十月十日	二零一七年十月十日 至二零二二年十 月九日	2
	<u>2,428,750</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,428,750</u>			
僱員								
其他僱員	2,022,500	-	-	(2,022,500)	-	二零一七年七月十一日	二零一七年七月十一 日至二零二二年 七月十日	2.32
其他僱員	9,715,000	-	-	-	9,715,000	二零一七年十月十日	二零一七年十月十日 至二零二二年 十月九日	2
	<u>11,737,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,022,500)</u>	<u>9,715,000</u>			
購股權總數	<u>14,166,250</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,022,500)</u>	<u>12,143,750</u>			

* 購股權自授出日期起即時歸屬。

** 倘進行供股或本公司股本出現其他相關變動，則購股權之行使價須予以調整。

19. 以股權結算股份基礎付款交易(續)

b) 計劃項下購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零二二年九月三十日		二零二二年三月三十一日	
	加權平均 行使價 港元	根據購股權 可發行之 股份數目	加權平均 行使價 港元	根據購股權 可發行之 股份數目
於四月一日尚未行使	2.046	14,166,250	2.046	14,166,250
於期內/年內已授出	-	-	-	-
於期內/年內已行使	-	-	-	-
於期內/年內已屆滿	(0.046)	(2,022,500)	-	-
	<u>2</u>	<u>12,143,750</u>	<u>2.046</u>	<u>14,166,250</u>
於九月三十日/三月三十一日尚未行使	2	12,143,750	2.046	14,166,250
於期終/年終可予行使	<u>2</u>	<u>12,143,750</u>	<u>2.046</u>	<u>14,166,250</u>

購股權計劃受上市規則第17章規管。於截至二零二二年九月三十日止期間，並無授出購股權。

於二零二二年九月三十日尚未行使之購股權之行使價為2港元(二零二二年三月三十一日：2港元或2.32港元)，剩餘加權平均合約年期為0.03年(二零二二年三月三十一日：0.79年)。

20. 關聯方交易

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團與關聯方進行下列交易。

a) 主要管理人員薪酬

截至二零二二年九月三十日止六個月，主要管理人員薪酬(包括已付予本公司董事及若干最高薪僱員之款項)如下：

	截至二零二二年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至二零二一年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	2,711	2,556
離職福利	<u>44</u>	<u>46</u>
	<u>2,755</u>	<u>2,602</u>

酬金總額已計入「員工成本」(見附註8(b))。

20. 關聯方交易(續)

b) 與關聯方之未償還結餘

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應付一名董事款項	5,223	5,495
應付關聯方款項	-	1,500

應付關聯方款項指本公司之附屬公司董事作出之墊款。該等關聯方之結餘及應付董事款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

21. 承擔

經營租賃承擔

i) 本集團作為出租人：

本集團根據經營租賃安排租賃投資物業予租戶，所議定之租期介乎四年至十年。租約條款一般要求租戶支付保證金。於報告期末，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃，本集團到期應收之未來最低租賃付款總額如下：

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	26,879	28,925
第二年至第五年(包括首尾兩年)	69,013	85,819
五年後	7,737	15,320
	<u>103,629</u>	<u>130,064</u>

22. 訴訟

本公司於一九九八年對ASG Capital Limited及ASG Brokerage Limited (「被告」)提出法律訴訟，基於被告未能按照於一九九七年十二月九日訂立之配售及包銷協議履行其包銷責任而違反該協議，以及追討本公司蒙受之經濟損失40,000,000港元連同利息及法律成本。法律訴訟現進入審訊前出示訴訟雙方文件之階段，惟審訊日期尚未落實。訴訟各方之上一項法律行動於二零零五年年中進行，法律訴訟中本公司之代表律師向被告代表律師送達通知要求查核文件。

23. 批准中期財務報告

董事會已於二零二二年十一月三十日批准及授權刊發中期財務報告。

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及放債業務。

就物業投資而言，於二零二二年九月三十日，本集團所持投資物業之總樓面面積合共約為7,004平方米，其中100%已根據經營租賃出租予第三方，租期最多為十二年。截至二零二二年九月三十日止六個月，租賃物業之總樓面面積約4,754平方米已根據經營租賃分租予第三方，租期介乎四年至八年。

截至二零二二年九月三十日止六個月，錄得租金收入約9,940,000港元。

放債業務於期內帶來穩定的利息收入。截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團之總貸款組合達約562,440,000港元，其平均利率為11.64%。截至二零二二年九月三十日止六個月，放債業務帶來的利息收入約為33,000,000港元。

管理層討論及分析(續)

財務回顧

於回顧期間，本集團來自持續經營業務之營業額約為42,950,000港元(二零二一年：約42,340,000港元)，與去年同期比較維持穩定。回顧期內之未經審核虧損淨額約為91,430,000港元(二零二一年：虧損淨額約750,000港元)，而每股基本虧損為34.22港仙(二零二一年：每股基本虧損0.56港仙)。

本集團虧損淨額增加乃主要歸因於與二零二一年同期相比，截至二零二二年九月三十日止六個月，i)拖欠利息付款增加導致應收貸款預期信貸虧損撥備增加；ii)投資物業估值虧損增加；及iii)以外幣持有之資產所產生的匯兌虧損增加所致。

其他收入減少乃由於位於北京之附屬公司買賣建築材料之溢利減少所致。

期內，本集團之行政開支約為9,870,000港元，較去年同期減少約27.05%，此乃由於本集團嚴格控制成本所致。本集團之融資成本約為4,840,000港元，主要由於以位於上海之投資物業作擔保之銀行貸款、其他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

於二零二二年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為230,960,000港元(於二零二二年三月三十一日：約435,040,000港元)，包括現金及銀行結餘約9,100,000港元(於二零二二年三月三十一日：約16,470,000港元)。

本集團於二零二二年九月三十日之銀行借款約為86,050,000港元(於二零二二年三月三十一日：約98,200,000港元)，其中4.78%及95.22%的借款分別自資產負債表日期起一年內及一年後到期。資產負債比率(界定為本公司債務淨額比權益總額之百分比)約為13.79%(於二零二二年三月三十一日：13.32%)。

管理層討論及分析(續)

重大投資

公平值佔本集團資產總值5%以上之投資應被視為重大投資。於二零二二年九月三十日，本公司並無重大投資。

外匯風險

由於本集團資產及負債大部分以港元及人民幣計值，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

截至二零二二年九月三十日止六個月，本公司股本及資本架構並無變動。

抵押本集團的資產

於二零二二年九月三十日，本集團已抵押價值約164,040,000港元之投資物業，為來自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

於二零二二年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零二一年：無)。

收購及出售附屬公司

截至二零二二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。

管理層討論及分析(續)

僱員

於二零二二年九月三十日，本集團有25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，本集團將繼續物色合適的投資物業，並與潛在租戶接洽，以增加本集團之租金收入。同時，本集團亦將持續專注於其放債業務，其將為本集團提供穩定收入來源。

股息

本公司董事不建議支付截至二零二二年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零二一年：無)。

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二零二二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。

董事於股份之權益及淡倉

於二零二二年九月三十日，概無董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本(「股份」)中登記根據證券及期貨條例第352條須列入本公司置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據上市規則附錄十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」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉。

董事於本公司購股權之權益已另行於本簡明綜合財務報表附註19單獨披露。

購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃，藉以就合資格參與者對本集團作出之貢獻向彼等提供獎勵及回報。

本公司現有購股權計劃於二零二一年九月二日獲採納，有效期為採納日期起計十年。

於二零二二年九月三十日，本公司可授出購股權以賦予持有人權利認購最多12,143,750股股份，相當於本公司於該日已發行股份的約4.55%。

主要股東及其他人士於股份之權益

於二零二二年九月三十日，就董事目前所知悉，並無任何其他人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接實益擁有本公司已發行股本5%或以上之權益。

董事進行證券交易

本公司已採納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具體查詢，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。

企業管治

本公司於截至二零二二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，惟下文所闡述偏離企業管治守則之守則條文第A.2.1條及第E.1.2條之規定除外。

企業管治守則之條文第A.2.1條規定主席及行政總裁之角色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。

企業管治守則之條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。主席因其他工作事務而未能出席本公司於二零二二年十一月七日舉行之股東週年大會。

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，分別為鄧耀基先生、曹潔敏女士及梁國杰先生。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。

本公司已委聘長盈(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)協助審核委員會審閱本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之中期業績(「中期業績」)。中期業績已獲審核委員會審閱。

核數師審閱中期財務報表

本集團於期內的中期財務報表未經審核，惟已由本公司核數師長盈(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱，其無保留意見之審閱報告已載入本公司將根據上市規則適時寄發予本公司股東之期內中期報告。

承董事會命
中國置業投資控股有限公司
主席
韓衛

香港，二零二二年十一月三十日