

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)

截至二零二四年九月三十日止六個月

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」)截至二零二四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

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
收入	4	49,221	42,718
銷售成本		<u>(4,655)</u>	<u>—</u>
毛利		44,566	42,718
投資物業之估值(虧損)/收益		(3,624)	1,959
其他收入		21	—
其他收益及虧損	5(e)	8,915	(106,599)
行政開支		(8,798)	(8,976)
其他開支	5(d)	<u>(74,682)</u>	<u>(61,574)</u>
經營虧損		(33,602)	(132,472)
融資成本	5(a)	<u>(3,712)</u>	<u>(3,693)</u>
除稅前虧損		(37,314)	(136,165)
所得稅開支	6	<u>(3,771)</u>	<u>(2,330)</u>
期間虧損		<u>(41,085)</u>	<u>(138,495)</u>
下列人士應佔：			
本公司擁有人		<u>(41,085)</u>	<u>(138,495)</u>
每股虧損	7		
— 基本		(15.38港仙)	(51.84港仙)
— 攤薄		<u>(15.38港仙)</u>	<u>(51.84港仙)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
期間虧損	(41,085)	(138,495)
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>6,434</u>	<u>(16,273)</u>
期間全面開支總額	<u>(34,651)</u>	<u>(154,768)</u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	<u>(34,651)</u>	<u>(154,768)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,895	1,954
使用權資產		1,222	2,389
投資物業		177,159	177,063
應收貸款		319,762	108,527
		<u>500,038</u>	<u>289,933</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	8	112,101	73,227
應收貸款		51,556	326,926
按公平值計入損益之金融資產		25,514	23,206
現金及銀行結餘		1,560	651
		<u>190,731</u>	<u>424,010</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項		91,405	92,276
附息銀行借款		5,203	4,227
其他借款		11,611	9,520
不可換股債券		-	420
租賃負債		2,682	3,841
應付稅項		12,006	8,234
		<u>122,907</u>	<u>118,518</u>
流動資產淨值		<u>67,824</u>	<u>305,492</u>
資產總值減流動負債		<u>567,862</u>	<u>595,425</u>

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
附息銀行借款	80,952	74,245
租賃負債	9,500	9,119
	<u>90,452</u>	<u>83,364</u>
資產淨值	<u>477,410</u>	<u>512,061</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	106,867	106,867
儲備	370,543	405,194
	<u>477,410</u>	<u>512,061</u>
權益總額	<u>477,410</u>	<u>512,061</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

1. 編製財務資料之基準

截至二零二四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。

2. 會計政策變動

除下文所述的「存貨」及「收入確認」段落外，未經審核簡明綜合財務報表乃按照截至二零二四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，並應與本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之財務報表一併閱讀。

存貨

存貨按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本包括直接採購成本(包括運輸成本)，以及將存貨達致其現況及付運至當前地點所產生之相關成本，並採用先進先出法釐定。

收入確認

只當經濟利益有可能流入本集團，而收入及成本(如適用)能可靠計量時，收入才根據下列方法在損益表確認：

銷售貨品

收入於貨品按時付運至客戶場地且客戶已接納貨品及其所有權的相關風險及回報時確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何貿易折扣。

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

截至二零二四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」)，自其於二零二四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。

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、放債業務分部及一般貿易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。

iii) 一般貿易業務

須呈報之一般貿易業務分部的收入來自銷售貨品，包括但不限於電子元件及消費品。

a) 分部業績、資產及負債

於截至二零二四年及二零二三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。

	截至二零二四年九月三十日止六個月 (未經審核)				截至二零二三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	一般 貿易業務 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>7,154</u>	<u>37,364</u>	<u>4,703</u>	<u>49,221</u>	<u>7,971</u>	<u>34,747</u>	<u>42,718</u>
須呈報分部收入	<u>7,154</u>	<u>37,364</u>	<u>4,703</u>	<u>49,221</u>	<u>7,971</u>	<u>34,747</u>	<u>42,718</u>
除稅前須呈報分部							
虧損	6,249	(20,837)	31	(14,557)	(49,083)	(26,826)	(75,909)
折舊				(1,248)			(1,321)
其他收入				21			-
融資成本				(3,712)			(3,693)
按公平值計入損益之 金融資產之交易已 變現及未變現							
收益／(虧損)				2,308			(17,049)
匯兌收益／(虧損)				6,607			(32,496)
投資物業之估值 (虧損)／收益				(3,624)			1,959
未分配公司開支				<u>(23,109)</u>			<u>(7,656)</u>
除稅前虧損				<u>(37,314)</u>			<u>(136,165)</u>

b) 須呈報分部收入、損益、資產及負債以及其他項目之對賬

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
(i) 資產		
須呈報分部資產總額	663,636	689,435
按公平值計入損益之金融資產	25,514	23,206
未分配公司資產	1,619	1,304
	<u>690,769</u>	<u>713,945</u>
綜合資產總額	<u><u>690,769</u></u>	<u><u>713,945</u></u>
(ii) 負債		
須呈報分部負債	184,616	181,960
不可換股債券	-	420
應付稅項	12,006	8,234
未分配公司負債	16,737	11,335
	<u>213,359</u>	<u>201,949</u>
綜合負債總額	<u><u>213,359</u></u>	<u><u>201,949</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 二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
投資物業	7,154	7,971
放債業務	37,364	34,747
一般貿易業務	4,703	-
	<u>49,221</u>	<u>42,718</u>
	<u><u>49,221</u></u>	<u><u>42,718</u></u>

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 二零二四年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
香港(所在地)	27,195	27,779	37,295	1,472
中國	22,026	14,939	462,743	288,461
	49,221	42,718	500,038	289,933

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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (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	7,154	7,971
貸款利息收入	37,364	34,747
銷售貨品	4,703	—
	49,221	42,718

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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
a) 融資成本		
附息銀行借款之利息開支	2,797	3,078
租賃負債利息開支	336	295
其他貸款利息開支	579	320
	<u>3,712</u>	<u>3,693</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	3,501	3,411
定額供款退休計劃之供款	287	154
	<u>3,788</u>	<u>3,565</u>
c) 其他項目		
核數師酬金		
－其他服務	170	170
經營租賃項下最低租賃款項		
－租賃物業，包括管理層住房360,000港元 (二零二三年：360,000港元)	360	360
折舊		
－自置廠房及設備	64	99
－使用權資產	1,184	1,222
投資物業租金收入總額減直接開支約643,776港元 (二零二三年：1,564,490港元)	(7,154)	(9,535)
	<u>74,682</u>	<u>61,574</u>
d) 其他開支		
應收貸款及利息預期信貸虧損撥備		
	<u>74,682</u>	<u>61,574</u>
e) 其他收益及虧損		
按公平值計入損益之金融資產之交易已變現及 未變現收益／(虧損)	2,308	(17,049)
出售投資物業產生之虧損	-	(57,054)
匯兌收益／(虧損)	6,607	(32,496)
	<u>8,915</u>	<u>(106,599)</u>

6. 所得稅開支

簡明綜合收益表之所得稅乃指：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
香港利得稅	3,771	2,458
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	<u>-</u>	<u>(128)</u>
所得稅開支	<u>3,771</u>	<u>2,330</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。

截至二零二四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%(二零二三年：16.5%)的統一稅率計算。

- ii) 截至二零二四年九月三十日止期間之中國企業所得稅(「企業所得稅」)為25%(二零二三年：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。

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約41,085,000港元(二零二三年：本公司擁有人應佔虧損138,495,000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	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核) (經重列)
	千股	千股
於二零二四年九月三十日之普通股加權平均數	<u>267,167</u>	<u>267,167</u>

b) 每股攤薄虧損

由於本集團於兩個期間並無發行在外之攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

8. 貿易及其他應收款項

根據發票日期並扣除呆賬撥備，於報告期末之貿易應收款項賬齡分析如下：

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	-	-
一至三個月	-	-
三至六個月	-	-
六個月以上	43,059	29,875
貿易應收款項	43,059	29,875
遞延租賃應收款項	9,100	23,414
一個月內	5,819	8
一至三個月	33,212	1,444
來自放債業務應收利息	39,031	1,452
其他應收款項	14,182	11,164
預付款項及按金	6,729	7,322
	112,101	73,227

附註：

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。

股息

本公司董事不建議支付截至二零二四年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零二三年：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、放債業務及一般貿易業務。

就物業投資而言，於二零二四年九月三十日，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，租期最多為十年。截至二零二四年九月三十日止六個月，租賃物業之總樓面面積約2,819平方米已根據經營租賃分租予第三方，租期不超過六年。

截至二零二四年九月三十日止六個月，錄得租金收入約7.15百萬港元。

放債業務於期內帶來穩定的利息收入。截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團之總貸款組合達約657百萬港元，其平均利率為11.18%。截至二零二四年九月三十日止六個月，放債業務帶來的利息收入約為37.36百萬港元。

本集團透過銷售貨品(包括但不限於電子元件、消費品及其他)開展新的一般貿易業務。於回顧期間內，一般貿易業務產生的收入約為4.70百萬港元。

財務回顧

於回顧期間，本集團業務之營業額約為49.22百萬港元(二零二三年：約42.72百萬港元)，顯示因於回顧期間內開展新的一般貿易業務而有所增加。回顧期間內之未經審核虧損淨額約為41.09百萬港元(二零二三年：虧損淨額約138.50百萬港元)，而每股基本虧損為15.38港仙(二零二三年：每股基本虧損51.84港仙)。虧損淨額較去年減少主要由於：i)並無錄得出售投資物業之一次性虧損約57.05百萬港元，ii)錄得按公平值計入損益之金融資產之交易已變現及未變現收益增加約2.31百萬港元(二零二三年：虧損17.05百萬港元)及iii)錄得匯兌收益增加約6.61百萬港元(二零二三年：虧損32.50百萬港元)。

期內，本集團之行政開支約為8,800,000港元，與去年同期相比維持不變。本集團之融資成本約為3,710,000港元，主要由於以位於上海之投資物業作擔保之銀行貸款及其他借款而產生。

流動資金及財務資源

於二零二四年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為67,820,000港元(於二零二四年三月三十一日：約305,490,000港元)，包括現金及銀行結餘約1,560,000港元(於二零二四年三月三十一日：約650,000港元)。

本集團於二零二四年九月三十日之銀行借款約為86,000,000港元(於二零二四年三月三十一日：約78,000,000港元)，其中6%及94%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18.05% (於二零二四年三月三十一日：15.32%)。

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。於二零二四年九月三十日，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

截至二零二四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

於二零二四年九月三十日，本集團已抵押價值約154,000,000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

於二零二四年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零二三年：無)。

收購及出售附屬公司

截至二零二四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

於二零二四年九月三十日，本集團有26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，本集團將繼續物色潛在的貿易機會、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。

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二零二四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

本公司於截至二零二四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二零二四年八月二十七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。

本公司已委聘中職信(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二零二四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中職信(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。

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。

承董事會命
中國置業投資控股有限公司
主席
韓衛

香港，二零二四年十一月二十九日

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鄧耀基先生、曹潔敏女士及梁國杰*先生。

* 僅供識別