

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)

截至二零二三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」)截至二零二三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

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
收入	4	<u>42,718</u>	<u>42,947</u>
投資物業之估值收益／(虧損)		1,959	(38,341)
其他收入		-	3
其他收益及虧損	5(e)	(106,599)	(16,697)
行政開支		(8,976)	(9,871)
其他開支	5(d)	<u>(61,574)</u>	<u>(72,008)</u>
經營虧損		(132,472)	(93,967)
融資成本	5(a)	<u>(3,693)</u>	<u>(4,843)</u>
除稅前虧損		(136,165)	(98,810)
所得稅(開支)／抵免	6	<u>(2,330)</u>	<u>7,382</u>
期間虧損		<u>(138,495)</u>	<u>(91,428)</u>
下列人士應佔：			
本公司擁有人		<u>(138,495)</u>	<u>(91,428)</u>
每股虧損	7		
來自持續及已終止經營業務			
－基本		<u>(51.84港仙)</u>	<u>(34.22港仙)</u>
－攤薄		<u>(51.84港仙)</u>	<u>(34.22港仙)</u>
來自持續經營業務			
－基本		<u>(51.84港仙)</u>	<u>(34.22港仙)</u>
－攤薄		<u>(51.84港仙)</u>	<u>(34.22港仙)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
期間虧損	(138,495)	(91,428)
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>(16,273)</u>	<u>(21,449)</u>
期間全面開支總額	<u><u>(154,768)</u></u>	<u><u>(112,877)</u></u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	<u><u>(154,768)</u></u>	<u><u>(112,877)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,040	2,238
使用權資產		3,531	2,965
投資物業		185,494	277,160
遞延稅項資產		128	–
應收貸款		107,576	142,301
		<u>298,769</u>	<u>424,664</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	8	99,950	62,805
應收貸款		260,535	333,002
按公平值計入損益之金融資產		28,700	47,092
現金及銀行結餘		1,264	971
		<u>390,449</u>	<u>443,870</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項		70,997	75,694
付息銀行借款		4,000	4,000
其他借款		5,380	1,820
不可換股債券		1,960	2,800
租賃負債		6,432	6,432
應付稅項		10,718	8,263
		<u>99,487</u>	<u>99,009</u>
流動資產淨值		<u>290,962</u>	<u>344,861</u>
資產總值減流動負債		<u>589,731</u>	<u>769,525</u>

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
附息銀行借款	79,367	82,739
租賃負債	9,037	30,691
	<u>88,404</u>	<u>113,430</u>
資產淨值	<u>501,327</u>	<u>656,095</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	106,867	106,867
儲備	394,460	549,228
權益總額	<u>501,327</u>	<u>656,095</u>

附註

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

1. 編製財務資料之基準

截至二零二三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

未經審核簡明綜合財務報表乃按照截至二零二三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，並應與本集團截至二零二三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

截至二零二三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」)，自其於二零二三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。

a) 分部業績、資產及負債

於截至二零二三年及二零二二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。

	截至二零二三年九月三十日止六個月 (未經審核)			截至二零二二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>7,971</u>	<u>34,747</u>	<u>42,718</u>	<u>9,942</u>	<u>33,005</u>	<u>42,947</u>
須呈報分部收入	<u>7,971</u>	<u>34,747</u>	<u>42,718</u>	<u>9,942</u>	<u>33,005</u>	<u>42,947</u>
除稅前須呈報分部(虧損)/溢利	(49,083)	(26,826)	(75,909)	9,815	(39,125)	(29,310)
折舊			(1,321)			(1,358)
利息收入			-			3
融資成本			(3,693)			(4,843)
按公平值計入損益之 金融資產之交易已變現 及未變現(虧損)/收益			(17,049)			21,470
匯兌虧損			(32,496)			(38,167)
投資物業之估值收益/(虧損)			1,959			(38,341)
未分配公司開支			(7,656)			(8,264)
除稅前虧損			<u>(136,165)</u>			<u>(98,810)</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

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
(i) 資產		
須呈報分部資產總額	654,947	815,506
按公平值計入損益之金融資產	28,700	47,092
未分配公司資產	5,571	5,936
	<u>689,218</u>	<u>868,534</u>
綜合資產總額	<u>689,218</u>	<u>868,534</u>
(ii) 負債		
須呈報分部負債	160,738	186,443
不可換股債券	1,960	2,800
應付稅項	10,718	8,263
未分配公司負債	14,475	14,933
	<u>187,891</u>	<u>212,439</u>
綜合負債總額	<u>187,891</u>	<u>212,439</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 二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
投資物業	7,971	9,942
放債業務	34,747	33,005
	<u>42,718</u>	<u>42,947</u>
	<u>42,718</u>	<u>42,947</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 二零二三年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零二二年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
香港(所在地)	27,779	33,005	501	501
中國	14,939	9,942	190,564	281,862
	<u>42,718</u>	<u>42,947</u>	<u>191,065</u>	<u>282,363</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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (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	7,971	9,942
貸款利息收入	34,747	33,005
	<u>42,718</u>	<u>42,947</u>

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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
a) 融資成本		
附息銀行借款之利息開支	3,078	3,485
不可換股債券之利息開支	—	251
租賃負債利息開支	295	1,099
其他貸款利息開支	320	8
	<u>3,693</u>	<u>4,843</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	3,411	3,794
定額供款退休計劃之供款	154	183
	<u>3,565</u>	<u>3,977</u>
c) 其他項目		
核數師酬金		
— 其他服務	170	150
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 (二零二二年：360,000港元)	360	79
折舊		
— 自置廠房及設備	99	107
— 使用權資產	1,222	1,251
投資物業租金收入總額減直接開支約1,564,490港元 (二零二二年：2,685,000港元)	(9,535)	(12,627)
	<u>(9,535)</u>	<u>(12,627)</u>
d) 其他開支		
應收貸款及利息預期信貸虧損撥備	61,574	72,008
	<u>61,574</u>	<u>72,008</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(虧損)／收益	(17,049)	21,470
出售投資物業產生之虧損	(57,054)	—
匯兌虧損	(32,496)	(38,167)
	<u>(106,599)</u>	<u>(16,697)</u>

6. 所得稅(開支)／抵免

簡明綜合收益表之所得稅乃指：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
香港利得稅	2,458	2,203
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	(128)	(9,585)
所得稅開支／(抵免)	<u>2,330</u>	<u>(7,382)</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。

截至二零二三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%(二零二二年：16.5%)的統一稅率計算。

- ii) 截至二零二三年九月三十日止期間之中國企業所得稅(「企業所得稅」)為25%(二零二二年：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138,495,000港元(二零二二年：本公司擁有人應佔虧損91,428,000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	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (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>267,167</u>

截至二零二二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) 每股攤薄虧損

截至二零二三年及二零二二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。

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：

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	-	5,386
一至三個月	-	7,092
三至六個月	-	4,864
六個月以上	19,350	2,636
貿易應收款項	19,350	20,578
遞延租賃應收款項	18,694	16,051
一個月內	660	561
一至三個月	27,523	220
來自放債業務應收利息	28,183	781
其他應收款項	26,128	17,333
預付款項及按金	7,595	8,062
	99,950	62,805

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)。

股息

本公司董事不建議支付截至二零二三年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零二二年：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及放債業務。

就物業投資而言，於二零二三年九月三十日，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。截至二零二三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。

截至二零二三年九月三十日止六個月，錄得租金收入約7.97百萬港元。

放債業務於期內帶來穩定的利息收入。截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團之總貸款組合達約597百萬港元，其平均利率為10.66%。截至二零二三年九月三十日止六個月，放債業務帶來的利息收入約為34.75百萬港元。

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42.72百萬港元(二零二二年：約42.95百萬港元)，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138.50百萬港元(二零二二年：虧損淨額約91.43百萬港元)，而每股基本虧損為51.84港仙(二零二二年：每股基本虧損34.22港仙)。虧損淨額增加主要是由於政府徵收本集團其中一項投資物業所在區域的土地，導致出售投資物業的一次性虧損約57.05百萬港元。

除上文所述外，其他收益或虧損的虧損增加主要是因為本公司持有的交易性證券波動以及以人民幣計值的應收貸款重估產生匯兌虧損所致。

期內，本集團之行政開支約為8,970,000港元，較去年同期減少約9.12%，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3,690,000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。

期內，本集團之其他開支約為61,570,000港元，較去年同期減少約14.50%，此乃由於與去年同期相比，利息及本金預期信貸虧損減少所致。

流動資金及財務資源

於二零二三年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為291,000,000港元(於二零二三年三月三十一日：約345,000,000港元)，包括現金及銀行結餘約1,260,000港元(於二零二三年三月三十一日：約1,000,000港元)。

本集團於二零二三年九月三十日之銀行借款約為83,000,000港元(於二零二三年三月三十一日：約45,000,000港元)，其中4.8%及95.2%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16.63%(於二零二三年三月三十一日：13.22%)。

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。於二零二三年九月三十日，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

截至二零二三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

於二零二三年九月三十日，本集團已抵押價值約156,330,000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

於二零二三年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零二二年：無)。

收購及出售附屬公司

截至二零二三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

於二零二三年九月三十日，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。

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二零二三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

本公司於截至二零二三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二零二三年十月十六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二零二三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。

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，二零二三年十一月三十日

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