

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之內容概不負責，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之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)

截至二零一五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」)截至二零一五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

截至二零一五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	13,486	5,024
銷售成本		<u>(5,315)</u>	<u>(837)</u>
毛利		8,171	4,187
投資物業之估值(虧損)/收益		(4,907)	8,129
其他收入		698	3,730
其他淨收入		20,237	1,365
行政開支		(23,913)	(23,904)
礦場之勘探及開發開支		(100)	(212)
其他經營開支	5(d)	<u>(45,399)</u>	<u>(398)</u>

* 僅供識別

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
經營虧損		(45,213)	(7,103)
融資成本	5(a)	(5,016)	(5,486)
應佔一家聯營公司溢利／(虧損)		<u>346</u>	<u>(272)</u>
除稅前虧損	5	(49,883)	(12,861)
所得稅	6(a)	<u>1,664</u>	<u>(1,969)</u>
期間虧損		<u>(48,219)</u>	<u>(14,830)</u>
下列人士應佔：			
本公司擁有人		(46,463)	(14,652)
非控股權益		<u>(1,756)</u>	<u>(178)</u>
期間虧損		<u>(48,219)</u>	<u>(14,830)</u>
		人民幣	人民幣
每股虧損	7		
— 基本		<u>(0.01)</u>	<u>(0.02)</u>
— 攤薄		<u>(0.01)</u>	<u>(0.02)</u>

簡明綜合損益及其他全面收入報表
截至二零一五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
期間虧損	(48,219)	(14,830)
期間其他全面收益／(虧損)		
可供出售投資	20,547	-
—可供出售投資之重估收益淨額		
換算以下項目時產生之匯兌差額：		
—中國境外集團實體之財務報表	(8,464)	(242)
—一家聯營公司之財務報表	-	(1)
	<u>12,083</u>	<u>(243)</u>
期間其他全面收益／(虧損)總額，經扣除零稅項		
	<u>12,083</u>	<u>(243)</u>
期間全面虧損總額	<u>(36,136)</u>	<u>(15,073)</u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(34,380)	(14,895)
非控股權益	<u>(1,756)</u>	<u>(178)</u>
期間全面虧損總額	<u>(36,136)</u>	<u>(15,073)</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零一五年九月三十日

	附註	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		23,168	10,218
投資物業		201,690	206,597
無形資產		78,842	99,491
商譽		16,846	16,846
於聯營公司之權益		7,389	7,642
可供出售投資		307,162	—
		635,097	340,794
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	8	18,293	18,962
買賣證券		90	119
應收承付票據		—	97,057
可回收稅項		91	88
定期存款		—	7,730
現金及現金等值項目		32,854	27,204
		51,328	151,160
流動負債			
其他應付款項及應計費用		19,431	12,940
付息銀行借款		18,000	11,500
即期稅項		135	135
		37,566	24,575
流動資產淨值		13,762	126,585
資產總值減流動負債		648,859	467,379
非流動負債			
其他應付款項及應計費用		37	110
付息銀行借款		18,000	27,000
遞延稅項負債		14,492	16,153
認股權證		2,798	13,764
不可換股債券		16,378	15,756
應付購買代價		2,775	916
		54,480	73,699
資產淨值		594,379	393,680
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		96,215	36,260
儲備		491,553	349,053
		587,768	385,313
非控股權益		6,611	8,367
權益總額		594,379	393,680

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一五年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	特別儲備	員工股份 補償儲備	匯率波動 出資儲備	投資重估 儲備	累計虧損	總計	非控股權益	權益總額	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一四年四月一日	14,456	987,076	(56,225)	-	-	19,344	-	(639,452)	325,199	9,000	334,199
轉換可換股債券	21,466	38,578	-	-	-	-	-	-	60,044	-	60,044
行使紅利認股權證	338	5,778	-	-	-	-	-	-	6,116	-	6,116
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	463	463
認股權證公平值變動產生 之視作出資	-	-	-	-	20,022	-	-	-	20,022	-	20,022
期間全面虧損總額	-	-	-	-	-	(243)	-	(14,652)	(14,895)	(178)	(15,073)
於二零一四年九月三十日 (未經審核)	<u>36,260</u>	<u>1,031,432</u>	<u>(56,225)</u>	<u>-</u>	<u>20,022</u>	<u>19,101</u>	<u>-</u>	<u>(654,104)</u>	<u>396,486</u>	<u>9,285</u>	<u>405,771</u>
於二零一五年四月一日	36,260	1,044,209	(56,225)	4,191	-	30,926	-	(674,048)	385,313	8,367	393,680
配售及認購新股份	58,905	137,445	-	-	-	-	-	-	196,350	-	196,350
行使購股權	578	8,257	-	(4,191)	-	-	-	-	4,644	-	4,644
行使紅利認股權證	472	37,333	-	-	-	-	-	-	37,805	-	37,805
股份發行開支	-	(1,964)	-	-	-	-	-	-	(1,964)	-	(1,964)
期間全面虧損總額	-	-	-	-	-	(8,464)	20,547	(46,463)	(34,380)	(1,756)	(36,136)
於二零一五年九月三十日 (未經審核)	<u>96,215</u>	<u>1,225,280</u>	<u>(56,225)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,462</u>	<u>20,547</u>	<u>(720,511)</u>	<u>587,768</u>	<u>6,611</u>	<u>594,379</u>

簡明綜合現金流動報表(未經審核)

截至二零一五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營活動使用之現金淨額	(3,411)	(33,288)
投資活動使用之現金淨額	(285,165)	(12,563)
融資活動產生之現金淨額	<u>293,216</u>	<u>103,866</u>
現金及現金等值項目增加淨額	4,640	58,015
期初之現金及現金等值項目	27,204	30,645
外匯匯率變動影響，淨額	<u>1,010</u>	<u>(180)</u>
期終之現金及現金等值項目	<u><u>32,854</u></u>	<u><u>88,480</u></u>
現金及現金等值項目之結餘分析		
現金及銀行結餘	<u><u>32,854</u></u>	<u><u>88,480</u></u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製財務資料之基準

截至二零一五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二零一五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，並應與本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報表一併閱讀。

載於本集團各實體的未經審核簡明綜合財務報表的項目以實體營運所處主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。該等簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有所指外，所有數額湊整至最接近千元。

除下列資產以其公平值計量外，編製本財務報表時採用歷史成本作為計量基準：

- 投資物業
- 買賣證券
- 可換股債券及認股權證

截至二零一五年九月三十日止期間之本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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本中期期間，本集團已首次採納以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之年度改進

本期間該等財務報表採用之會計政策並無因上述發展而須作出重大變動。

本集團尚未應用於當前會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

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、採礦業務投資分部及教育支援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) 採礦業務投資

須呈報之採礦業務投資分部透過就銅礦及鉬礦之開採業務與第三方進行合作而獲取收入。

iii) 教育支援服務

須呈報之教育支援服務分部透過學生轉介服務，海外教育顧問服務及報讀服務、買賣教育軟件及硬件以及提供教育、技能培訓及教育顧問獲取收入。

並無合併計算任何須呈報之經營分部。

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。

除買賣證券及公司資產外，所有資產均分配至須呈報分部。除本期稅項負債及公司負債外，所有負債均分配至須呈報分部。

於截至二零一五年及二零一四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。

	截至二零一五年九月三十日止六個月 (未經審核)				截至二零一四年九月三十日止六個月 (未經審核)			
	物業投資 人民幣千元	採礦業務 投資 人民幣千元	教育支援 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	採礦業務 投資 人民幣千元	教育支援 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶之收入	4,458	-	9,028	13,486	4,369	-	655	5,024
須呈報分部收入	<u>4,458</u>	<u>-</u>	<u>9,028</u>	<u>13,486</u>	<u>4,369</u>	<u>-</u>	<u>655</u>	<u>5,024</u>
除稅前須呈報分部(虧損)／ 溢利	(4,913)	(19,229)	(966)	(25,108)	6,690	(2,072)	181	4,799
銀行存款利息收入	1	-	-	1	1	-	-	1
折舊	(352)	(295)	(87)	(734)	(315)	(889)	(10)	(1,214)
所得稅抵免／(開支)	1,227	-	437	1,664	(2,032)	-	63	(1,969)
融資成本	(1,250)	(11)	-	(1,261)	(1,800)	(10)	-	(1,810)
礦場之勘探及開發開支	-	(100)	-	(100)	-	(212)	-	(212)
投資物業之估值(虧損)／收益	(4,907)	-	-	(4,907)	8,129	-	-	8,129
無形資產攤銷	-	(2,650)	-	(2,650)	-	-	(382)	(382)
無形資產之減值虧損	<u>-</u>	<u>(18,000)</u>	<u>-</u>	<u>(18,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	於二零一五年九月三十日 (未經審核)				於二零一五年三月三十一日 (經審核)			
	物業投資	採礦業務 投資	教育支援 服務	總計	物業投資	採礦業務 投資	教育支援 服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須呈報分部資產	<u>210,296</u>	<u>70,902</u>	<u>39,915</u>	<u>321,113</u>	<u>213,592</u>	<u>86,582</u>	<u>37,877</u>	<u>338,051</u>
期間/年度非流動資產添置	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>287</u>	<u>291</u>	<u>30</u>	<u>6</u>	<u>38,386</u>	<u>38,422</u>
須呈報分部負債	<u>41,242</u>	<u>7,239</u>	<u>682</u>	<u>49,163</u>	<u>43,115</u>	<u>4,667</u>	<u>773</u>	<u>48,555</u>
即期稅項	-	-	-	-	-	-	-	-
遞延稅項負債	<u>11,980</u>	<u>-</u>	<u>2,512</u>	<u>14,492</u>	<u>13,206</u>	<u>-</u>	<u>2,947</u>	<u>16,153</u>
負債總額	<u>53,222</u>	<u>7,239</u>	<u>3,194</u>	<u>63,655</u>	<u>56,321</u>	<u>4,667</u>	<u>3,720</u>	<u>64,708</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	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
(i) 收入		
須呈報分部收入總額	13,486	5,024
分部間收入對銷	<u>-</u>	<u>-</u>
綜合營業額	<u>13,486</u>	<u>5,024</u>
(ii) 除稅前虧損		
須呈報分部(虧損)/溢利總額	(25,108)	4,799
應佔一家聯營公司溢利(虧損)	346	(272)
未分配公司收入	20,237	1,371
折舊	(743)	(405)
利息收入	648	3,308
融資成本	(3,755)	(3,676)
未分配公司開支	<u>(41,508)</u>	<u>(17,986)</u>
除稅前綜合虧損	<u>(49,883)</u>	<u>(12,861)</u>

	於二零一五年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一五年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
(iii) 資產		
須呈報分部資產總額	321,113	338,051
未分配公司資產	365,312	153,903
綜合資產總值	<u>686,425</u>	<u>491,954</u>
(iv) 負債		
須呈報分部負債總額	(63,655)	(64,708)
即期稅項	(135)	(135)
未分配公司負債	(28,256)	(33,431)
綜合負債總額	<u>(92,046)</u>	<u>(98,274)</u>
(v) 其他項目		

截至二零一五年九月三十日止六個月(未經審核)

	物業投資 人民幣千元	採礦 業務投資 人民幣千元	教育 支援服務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
利息收入					
— 承付票據	-	-	-	602	602
— 銀行存款	1	-	-	46	47
折舊	(352)	(295)	(87)	(743)	(1,477)
融資成本	(1,250)	(11)	-	(3,755)	(5,016)
所得稅抵免	1,227	-	437	-	1,664

截至二零一四年九月三十日止六個月(未經審核)

	物業投資 人民幣千元	採礦 業務投資 人民幣千元	教育 支援服務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
利息收入					
— 承付票據	-	-	-	3,304	3,304
— 銀行存款	1	-	-	4	5
折舊	(315)	(889)	(10)	(405)	(1,619)
融資成本	(1,800)	(10)	-	(3,676)	(5,486)
所得稅(開支)/抵免	(2,032)	-	63	-	(1,969)

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	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
物業投資	4,458	4,369
教育支援服務	9,028	655
	<u>13,486</u>	<u>5,024</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包括物業、廠房及設備、投資物業、無形資產、商譽及於一家聯營公司之權益。物業、廠房及設備及投資物業之所在地為資產位處之地點。無形資產及商譽之所在地為無形資產所屬營運之地區。於一家聯營公司之權益之所在地為該聯營公司營運之地區。

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一四年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	於 二零一五年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於 二零一五年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
香港(所在地)	9,028	655	351,955	47,930
中國	4,458	4,369	268,472	292,024
其他	-	-	14,670	840
	<u>13,486</u>	<u>5,024</u>	<u>635,097</u>	<u>340,794</u>

4. 收入

本集團之主要業務為物業投資、採礦業務投資及提供教育支援服務。

收入乃指投資物業之租金收入及教育支援服務之佣金收入。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	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
投資物業之租金收入	4,458	4,369
教育支援服務之佣金收入	9,028	655
	<u>13,486</u>	<u>5,024</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	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
a) 融資成本		
無須於五年內全數償還之銀行借款之利息開支	1,250	1,800
其他借款之利息開支	11	10
承付票據之利息	3,356	470
不可換股債券之利息	399	396
可換股債券之配售佣金	-	2,682
可換股債券之利息開支	-	128
	<u>5,016</u>	<u>5,486</u>
b) 員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	8,364	10,131
定額供款退休計劃之供款	374	275
	<u>8,738</u>	<u>10,406</u>

截至九月三十日止六個月
二零一五年 二零一四年
(未經審核) (未經審核)
人民幣千元 人民幣千元

c) 其他項目		
核數師酬金—其他服務	893	46
經營租賃開支：最低租賃款項	2,744	3,012
折舊	1,477	1,619
投資物業租金收入總額減直接開支人民幣580,000元 (二零一四年：人民幣837,000元)	(3,878)	(3,532)
礦場之勘探及開發開支	100	212
	<u> </u>	<u> </u>
d) 其他經營開支		
無形資產攤銷	2,650	382
買賣證券之公平值虧損	33	16
應收或然代價之公平值變動	1,774	—
認股權證之公平值虧損	22,312	—
無形資產減值虧損	18,000	—
於聯營公司之權益減值虧損	630	—
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>45,399</u>	<u>398</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
二零一五年 二零一四年
(未經審核) (未經審核)
人民幣千元 人民幣千元

本期稅項		
香港利得稅	—	—
按有關司法權區現行稅率計算之海外稅項	—	—
	<u> </u>	<u> </u>
	—	—
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	(1,664)	1,969
	<u> </u>	<u> </u>
所得稅(抵免)／開支	<u>(1,664)</u>	<u>1,969</u>

附註：

- i) 於截至二零一五年及二零一四年九月三十日止期間，由於本集團於期內並無應課稅溢利，故並無於財務報表內就香港利得稅作出撥備。
- ii) 截至二零一五年九月三十日止期間之中國企業所得稅(「企業所得稅」)為25%(二零一四年：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) 簡明綜合財務狀況報表之遞延稅項負債變動如下：

	投資物業 重估 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	超過相關 折舊之 折舊儲備 人民幣千元	總額 人民幣千元
遞延稅項負債產生自：				
於二零一四年四月一日	6,025	-	-	6,025
收購附屬公司產生之遞延稅項	-	3,434	11	3,445
扣除自／(計入)損益之 遞延稅項	7,181	(547)	49	6,683
於二零一五年三月三十一日	<u>13,206</u>	<u>2,887</u>	<u>60</u>	<u>16,153</u>
於二零一五年四月一日	13,206	2,887	60	16,153
計入損益之遞延稅項	(1,227)	(437)	-	(1,664)
匯兌調整	-	-	3	3
於二零一五年九月三十日	<u>11,979</u>	<u>2,450</u>	<u>63</u>	<u>14,492</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人民幣46,463,000元(二零一四年：人民幣14,652,000元)及已發行普通股之加權平均數3,252,951,000股(二零一四年：936,807,000股普通股)而計算。

普通股加權平均數：

	二零一五年 普通股加權 平均數 千股	二零一四年 普通股加權 平均數 千股
於四月一日之已發行普通股	1,504,082	589,915
透過配售發行新股份之影響	1,721,312	-
於轉換可換股債券後發行新股份之影響	-	340,780
於行使購股權後發行新股份之影響	15,426	-
於行使紅利認股權證後發行新股份之影響	12,131	6,112
	<u>3,252,951</u>	<u>936,807</u>

b) 每股攤薄虧損

於截至二零一五年及二零一四年九月三十日止期間，由於尚未行使認股權證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，於報告期末之應收租金及應收佣金賬齡分析如下：

	於二零一五年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一五年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
三個月內	<u>11,675</u>	<u>5,833</u>
應收賬款	11,675	5,833
應收貸款及利息(附註2)	-	-
其他應收款項	<u>4,646</u>	<u>10,104</u>
貸款及應收款項	16,321	15,937
預付款項及按金	<u>1,972</u>	<u>3,025</u>
	<u><u>18,293</u></u>	<u><u>18,962</u></u>

- 1) 應收賬款自開票日期起計0至30天內到期。
- 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I」)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I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屆滿當日，倘訂約各方同意，該期間可再延長三個月。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，雙方同意將貸款再延長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港元出售了承付票據I。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、出售事項產生之全部成本及開支後，本公司自出售承付票據I獲得4,862,000港元(相當於人民幣3,853,000元)。

於二零一二年三月三十一日，本公司委聘獨立估值師對應收貸款進行估值。估值由獨立專業估值師嘉漫亞洲有限公司進行，該公司持有獲認可及相關專業資格，並擁有該領域之最新經驗。經考慮應收貸款之可收回程度之法律意見及市值評估，本公司董事認為，45,138,000港元(相當於人民幣36,964,000元)(二零一五年三月三十一日：45,138,000港元，相當於人民幣35,560,000元)之應收貸款已全數減值。

股息

本公司董事不建議派付截至二零一五年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零一四年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧期內，本集團主要業務活動包括物業投資業務、位於中華人民共和國（「中國」）內蒙古之礦場（「礦場」）之銅及鉬之開採及提供教育支援服務。

物業投資

於二零一五年九月三十日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為7,004平方米，其中約100%根據經營租約租予第三方，租期最多為十二年。

採礦業務

就採礦業務方面，克什克騰旗大地礦業有限責任公司（以下簡稱「採礦公司」）於回顧期間對礦山發展做了相關的審批手續及工作。採礦公司取得赤峰市水利局關於礦山9萬噸／年採選專案水土保持方案報告書的審批文件，並於內蒙古自治區工商行政管理局網站刊發相關公司資料。此外，採礦公司取得內蒙古自治區國土廳關於礦山用地預審延期的審批文件及取得克什克騰旗國土資源局採礦權的年檢證明。採礦公司亦修復了通往礦山的道路以及對礦山的原有採礦隧道進行維護。

目前，採礦公司正與合資格環境評估機構進行洽談，以根據環境保護法的規定進行籌備前的基本工作。近期，採礦公司與合資格環境評估設計機構訂立一份關於環境影響評估報告的合約，並調配有關人員編製環境影響評估報告及辦理有關環境影響評估的審批手續。待取得有關環境影響評估的批復後，採礦公司應就此向自治區發展和改革委員會作出報告，以就項目建立辦理審批手續。

教育支援服務

於教育支援服務分部，本集團於截至二零一五年九月三十日止六個月錄得收益約人民幣9,030,000元，其主要來自於本集團在METAS、3D打印、英語學習及學生轉介及海外教育顧問領域提供之服務。

於回顧期間，本公司附屬公司科德教育有限公司(「科德教育」)開始與若干當地學校合作，提供培訓課程及有關METAS之材料及3D打印。自二零一五年九月開始，科德教育於十一間當地學校推出十五門有關不同主題之IT培訓課程。此外，科德教育亦確認其擬與廣州市睿佳文化發展有限公司於營運有關METAS課程及銷售相關材料等領域形成戰略夥伴。我們預期科德教育將對本集團於下半個財政年度之收入及溢利作出積極貢獻。

根據萬成投資有限公司(作為賣方)、本公司(作為買方)及三名人士(作為擔保人)訂立之日期為二零一四年十月十六日有關買賣科德教育權益之買賣協議(「買賣協議」)，賣方及擔保人各自共同及個別向本公司作出不可撤銷保證及擔保，科德教育將於買賣協議所示期間達致規定表現目標(「擔保溢利」)，及截至二零一五年九月三十日止六個月之擔保溢利為不少於1,500,000港元稅後純利。根據科德教育之管理賬目，截至二零一五年九月三十日止六個月之稅後純利約為2,300,000港元，超過擔保溢利。因此，本公司已於二零一五年十一月根據買賣協議及承兌票據之條款及條件贖回部份未償還承兌票據之本金10,000,000港元，而承兌票據已經發行以支付收購之代價。

終止認購協議

於二零一五年六月四日，中國南車(香港)有限公司(「認購人」)及本公司訂立認購協議(「認購協議」)，據此，認購人有條件同意認購及本公司有條件同意配發及發行6,500,000,000股本公司新股份，認購價0.10港元(「認購」)。認購須待若干條件達成(倘適用，豁免)後，方告完成，其中之一為認購人書面通知本公司，認購人信納對各集團成員公司進行之盡職審查結果。

本公司已於二零一五年八月獲認購人告知，認購完成之上述先決條件(有關對各集團成員公司進行盡職審查以使認購人信納)未獲達成。因此，認購人決定不會根據認購協議完成認購及認購協議相關條款將不再生效。因此，將不會根據認購協議發行任何新股份。

財務回顧

於回顧期內，本集團之營業額約為人民幣13,490,000元(二零一四年：約人民幣5,020,000元)，較去年同期增加約168%。營業額增加主要由於教育支援服務分部之貢獻所致。回顧期內之未經審核虧損淨額約為人民幣48,220,000元(二零一四年：約人民幣14,830,000元)，而每股虧損為人民幣0.01元(二零一四年：人民幣0.02元)。虧損淨額增加主要由於(a)因銅及鉬價格下降導致本集團採礦權的無形資產減值虧損；(b)本集團於中國的投資物業之公平值減少導致的虧損；及(c)利息收入減少約人民幣3,300,000元，而引致減少之原因為相關承付票據已於二零一五年四月結算，以致截至二零一五年九月三十日止期間並無相關利息收入。

期內，本集團之行政開支約為人民幣23,910,000元(二零一四年：約人民幣23,900,000元)。本集團之融資成本約為人民幣5,020,000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及承付票據而產生。

流動資金及財務資源

於二零一五年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為人民幣13,760,000元(於二零一五年三月三十一日：約人民幣126,590,000元)，包括現金及銀行結餘約人民幣32,850,000元(於二零一五年三月三十一日：約人民幣34,930,000元)。

於二零一五年九月三十日，本集團有銀行借款人民幣36,000,000元(於二零一五年三月三十一日：人民幣38,500,000元)，當中50%須自結算日起計一年內償還及50%須於一年後但兩年內償還。資本負債比率(經界定為債項淨額除以本公司權益總額之百分比)為3.8%(於二零一五年三月三十一日：約8.4%)。

投資狀況

截至二零一五年九月三十日止六個月，本公司有下列重大投資。

Avant Capital Dragon Fund SP

於二零一五年七月八日，本公司認購總額200,000,000港元之Avant Capital Dragon Fund SP（「AC基金」，Avant Capital SPC（一家於二零一五年四月二十七日根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免獨立投資組合公司）之獨立投資組合）中每股面值0.01美元之S類參與分紅之獨立投資組合可贖回股份。

AC基金之投資策略為透過把握金融市場之低效及於適當機會出現時投資及承擔預計風險之靈活性產生回報。AC基金之投資經理一般將投資全球證券及股票型證券（包括場外CFD、可換股債券、股票期權及股指期權以及期貨類型（倘投資））、外匯、商品、固定收入、期貨或任何資產類別之衍生產品、公眾上市公司發行之任何證券或衍生產品以及二級市場活動（包括借股及AC基金貨幣化），作為AC基金的部分風險管理舉措以盡量降低下行風險及為AC基金產生額外收入。AC基金之投資經理亦可能投資非上市資產，包括但不限於首次公開發售前公司。

於二零一五年九月三十日，AC基金之市值約為25,510,000美元（相等於約198,950,000港元）。

Tiger High Yield Fund

於二零一五年七月三十一日，本公司認購總額150,000,000港元Tiger High Yield Fund Segregated Portfolio（「Tiger基金」，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組合公司）之獨立投資組合）中之每股面值0.01美元的無投票權參與分紅的可贖回優先股份。

Tiger基金之投資策略為投資短期及長期香港上市證券（包括首次公開招股證券），從而實現投資目標。總而言之，基金將投資於具中度至高度風險但可產生高收益之證券。

於二零一五年九月三十日，Tiger基金之市值約為22,890,000美元（相等於約178,560,000港元）。

除上文所披露者外，於二零一五年九月三十日，本集團並無任何股票、債券及其他金融衍生工具之任何其他重大投資。

外匯風險

由於本集團資產及負債大部分以人民幣計值，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。於回顧期內，本集團並無利用任何金融工具作對沖用途。

股本及資本架構

於二零一五年三月十日，本公司與敦沛證券有限公司(「配售代理」)訂立配售協議，本公司有條件同意根據於二零一五年四月三十日舉行之本公司股東特別大會上向本公司股東尋求之特別授權，通過配售代理以盡力基準，按每股配售股份0.1港元之配售價向不少於六名承配人配售最多2,500,000,000股本公司新股份(「配售股份」)。配售價0.1港元較股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)於二零一五年三月十日(即配售協議日期)所報之收市價0.118港元折讓約15.25%。配售於二零一五年五月二十八日完成且本公司向不少於六名承配人發行2,500,000,000股配售股份。

除上文所披露者外，於截至二零一五年九月三十日止期間本公司股本及資本架構並無任何其他變動。

抵押本集團之資產

於二零一五年九月三十日，本集團已抵押價值約人民幣138,000,000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獲授之一般銀行融資提供擔保。

或然負債

於二零一五年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一五年：無)。

收購及出售附屬公司

於截至二零一五年九月三十日止期間，並無任何收購及出售本集團之附屬公司。

僱員

於二零一五年九月三十日，本集團有48名僱員。薪酬乃參考法定最低工資、市場慣例並視乎個別僱員之表現、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。

展望

儘管本集團仍專注於發展其現有業務，董事認為不時物色合適之投資機會有利於本集團發展其現有業務組合和經營具備增長潛力之新業務及拓寬收入來源。

於二零一五年十一月二十日，本公司全資附屬公司(作為買方)與獨立第三方訂立買賣協議，內容有關收購一間獲授權根據證券及期貨條例可從事第1類受規管活動證券交易及為聯交所交易所參與者之公司。藉投資於目標公司，預期本集團可從事證券經紀業務(即本集團之新業務分部)，且本集團預期從多元化其收益來源中獲益，預期將可提高股東之價值及使本公司及股東整體獲益。

展望未來，本集團將繼續物色於其他領域之其他投資機會，藉以維持本集團之長期增長。

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二零一五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

本公司於截至二零一五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、A.6.7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。於回顧期內，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A.6.7條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對股東之意見有公正的瞭解。兩名獨立非執行董事謝光華先生及曹潔敏女士，未能出席於二零一五年四月三十日舉行之本公司股東特別大會。黎偉賢先生及曹潔敏女士由於其他工作事務而無法出席於二零一五年八月二十六日舉行之本公司股東週年大會。

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二零一五年八月二十六日舉行之本公司股東週年大會。

審核委員會

於回顧期內，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、曹潔敏女士及謝光華先生。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二零一五年九月三十日止六個月之業績，並認為該等報表遵照適用會計準則，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，而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

本公司截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時間寄發予本公司股東以及在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
主席
徐東

香港，二零一五年十一月二十七日

於本公告日期，執行董事為徐東先生及區達安先生，非執行董事為俞惠芳女士，而獨立非執行董事則為黎偉賢先生、曹潔敏女士及謝光華先生。