

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)

**截至二零二五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：

* 僅供識別

簡明綜合損益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
收入	4	<u>45,694</u>	<u>44,518</u>
投資物業之估值虧損		(12,147)	(3,624)
其他收入		164	52
其他收益及虧損	5(e)	9,473	8,915
行政開支		(6,413)	(8,798)
其他開支	5(d)	<u>(26,228)</u>	<u>(74,682)</u>
經營收益／(虧損)		10,543	(33,602)
融資成本	5(a)	<u>(3,516)</u>	<u>(3,712)</u>
除稅前收益／(虧損)		7,027	(37,314)
所得稅開支	6	<u>(4,570)</u>	<u>(3,771)</u>
期間收益／(虧損)		<u>2,457</u>	<u>(41,085)</u>
下列人士應佔：			
本公司擁有人		<u>2,457</u>	<u>(41,085)</u>
每股收益／(虧損)	7		
— 基本		<u>0.92港仙</u>	<u>(15.38港仙)</u>
— 攤薄		<u>0.92港仙</u>	<u>(15.38港仙)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
期間收益／(虧損)	2,457	(41,085)
期間其他全面收益		
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>6,605</u>	<u>6,434</u>
期間全面收益／(虧損)總額	<u>9,062</u>	<u>(34,651)</u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	<u>9,062</u>	<u>(34,651)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,770	1,849
使用權資產		1,279	65
投資物業		157,083	165,980
應收貸款		300,097	357,481
		<u>460,229</u>	<u>525,375</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	8	63,177	22,047
應收貸款		92,710	47,883
按公平值計入損益之金融資產		21,804	26,636
現金及銀行結餘		6,066	2,257
		<u>183,757</u>	<u>98,823</u>
流動負債			
其他應付款項		59,771	54,431
其他借款		12,606	12,291
付息借款		5,356	5,250
租賃負債		1,365	1,368
應付稅項		13,867	9,295
		<u>92,965</u>	<u>82,635</u>
流動資產淨值		<u>90,792</u>	<u>16,188</u>
資產總值減流動負債		<u>551,021</u>	<u>541,563</u>

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
附息借款	91,078	92,295
租賃負債	9,261	7,647
	<u>100,339</u>	<u>99,942</u>
資產淨值	<u>450,682</u>	<u>441,621</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	106,867	106,867
儲備	343,815	334,754
權益總額	<u>450,682</u>	<u>441,621</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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。

2. 會計政策變動

未經審核簡明綜合財務報表乃按照截至二零二五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，並應與本集團截至二零二五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

截至二零二五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

於截至二零二五年及二零二四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。

	截至二零二五年九月三十日 止六個月(未經審核)			截至二零二四年九月三十日 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>6,834</u>	<u>38,860</u>	<u>45,694</u>	<u>7,154</u>	<u>37,364</u>	<u>44,518</u>
須呈報分部收入	<u>6,834</u>	<u>38,860</u>	<u>45,694</u>	<u>7,154</u>	<u>37,364</u>	<u>44,518</u>
除稅前須呈報分部						
收益／(虧損)	5,937	35,790	41,727	6,249	(20,837)	(14,588)
折舊			(427)			(1,248)
其他收入			164			52
融資成本			(3,516)			(3,712)
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			3,754			2,308
匯兌收益			5,719			6,607
投資物業之估值虧損			(12,147)			(3,624)
未分配公司開支			<u>(28,247)</u>			<u>(23,109)</u>
除稅前虧損			<u>7,027</u>			<u>(37,314)</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

	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
(i) 資產		
須呈報分部資產總額	589,905	586,761
按公平值計入損益之金融資產	21,804	26,636
未分配公司資產	32,277	10,801
綜合資產總額	643,986	624,198
(ii) 負債		
須呈報分部負債	163,309	159,345
應付稅項	13,867	9,295
未分配公司負債	16,128	13,937
綜合負債總額	193,304	182,577

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 二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
投資物業	6,834	7,154
放債業務	38,860	37,364
	45,694	44,518

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 二零二五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
香港(所在地)	24,930	27,195	296,164	357,881
中國	20,764	22,026	164,065	167,394
	<u>45,694</u>	<u>49,221</u>	<u>460,229</u>	<u>525,375</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	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (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	6,834	7,154
貸款利息收入	38,860	37,364
	<u>45,694</u>	<u>44,518</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	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
a) 融資成本		
附息銀行借款之利息開支	2,688	2,797
租賃負債利息開支	195	336
其他貸款利息開支	633	579
	<u>3,516</u>	<u>3,712</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	3,442	3,501
定額供款退休計劃之供款	296	287
	<u>3,738</u>	<u>3,788</u>
c) 其他項目		
核數師酬金		
－其他服務	150	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 (二零二四年：360,000港元)	360	360
折舊		
－自置廠房及設備	–	64
－使用權資產	427	1,184
投資物業租金收入總額減直接開支約593,725港元 (二零二四年：643,776港元)	(6,834)	(7,154)
	<u>(6,834)</u>	<u>(7,154)</u>
d) 其他開支		
應收貸款及來自放債業務應收利息、貿易應收款項以及 其他應收款項的預期信貸虧損撥備淨額	26,228	74,682
	<u>26,228</u>	<u>74,682</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	3,754	2,308
匯兌收益	5,719	6,607
	<u>9,473</u>	<u>8,915</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	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
	千港元	千港元
本期稅項		
香港利得稅	4,570	3,771
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	—	—
所得稅開支	<u>4,570</u>	<u>3,771</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。

截至二零二五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%(二零二四年：16.5%)的統一稅率計算。

- ii) 截至二零二五年九月三十日止期間之中國企業所得稅(「企業所得稅」)為25%(二零二四年：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。

7. 每股收益

a) 每股基本收益

每股基本收益乃按本公司擁有人應佔利潤淨額約2,457,000港元(二零二四年：本公司擁有人應佔虧損41,085,000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	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核) (經重列)
	千股	千股
於二零二五年九月三十日之普通股加權平均數	<u>267,167</u>	<u>267,167</u>

b) 每股攤薄收益

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收益。

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：

	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	1,202	124
一至三個月	2,403	372
三至六個月	3,605	282
六個月以上	—	7,449
貿易應收款項	7,210	8,227
遞延租賃應收款項	7,644	4,581
一個月內	6,854	—
一至三個月	13,709	150
三至六個月	18,177	—
來自放債業務應收利息	38,740	150
其他應收款項	7,019	6,541
預付款項及按金	2,564	2,548
	63,177	22,047

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二零二五年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零二四年：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，於二零二五年九月三十日，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。截至二零二五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。

截至二零二五年九月三十日止六個月，錄得租金收入約6.83百萬港元。

放債業務於期內帶來穩定的利息收入。截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團之總貸款組合達約695百萬港元，其平均利率為10.87%。截至二零二五年九月三十日止六個月，放債業務帶來的利息收入約為38.86百萬港元。

實體資產(「RWA」)業務的發展情況

本公司已就潛在RWA業務訂立多項協議，以下為截至本公告日期已簽署的該等協議、商業計劃及所聘請專家之詳情：

(a) 日期為二零二五年九月三十日的RWA服務協議

於二零二五年九月三十日，本公司與廣東天億馬數字能源有限公司(「廣東天億馬數字」)訂立服務協議(「RWA服務協議」)，據此，本公司將向廣東天億馬數字提供協助、協調及顧問服務。本公司之角色及義務包括：

- i. 引進合資格及持牌人士(例如律師事務所、審計機構、託管銀行及合規顧問)，協助廣東天億馬數字設計一項綜合RWA融資方案(「RWA專案」)。
- ii. 協助標的資產的特殊目的公司架構設計、打包。
- iii. 建立符合證券及期貨事務監察委員會要求的合規架構。
- iv. 協調律師事務所進行法律盡職調查並取得法律意見。
- v. 協助確保RWA專案符合香港金融科技監管沙盒及其他相關法規。
- vi. 準備和整理監管批准之申請資料。
- vii. 利用公司資源協助數字代幣發行及投資者溝通。
- viii. 為RWA專案提供全面協調。

本公司將不會直接參與RWA代幣的發行或銷售，亦不會就RWA專案提供任何財務支持、擔保或賠償。

於本中期業績公告日期，本公司主要進行RWA專案的前期工作，包括但不限於引進及協調專業人士。在此階段，董事會認為本公司無需取得牌照即可進行此類前期工作。在RWA專案的正式方案及架構以及標的資產的識別與定位的規限下，本公司及專門團隊將於適當時評估相關監管及牌照規定。

根據RWA服務協議提供服務所產生的服務費將列報為其他收入，或當產生的服務費達至重大水平時，則列報為新經營分部的收入。

RWA服務協議的詳情已載於本公司日期為二零二五年九月三十日的公告中。

(b) RWA框架協議

(1) 日期為二零二五年十月八日的框架協議

於二零二五年十月八日(交易時段後)，本公司、光譜數字科技集團(「光譜數字」)及上海區賦諮詢策劃有限公司(「上海區賦」)訂立合作框架協議(「RWA框架協議1」)，內容有關探討在香港RWA領域可能進行之合作。根據RWA框架協議1，訂約方擬共同推動RWA相關項目的發展，包括(i)探索房地產及其他產業資產的代幣化途徑；(ii)在香港成立RWA基金(「RWA基金」)，為RWA項目提供財務支持及資源整合；及(iii)發展RWA產業的人才培訓體系。

根據框架協議1，本公司的主要職責是提供資源支援及協助光譜數字及上海區賦實施RWA相關專案，包括：

- (i) 提供內部資源，例如業界聯繫、策略介紹及人力資本；及
- (ii) 協助與外部機構及利益關係者溝通。

於本中期業績公告日期，RWA框架協議1項下之訂約方仍在磋商及探討據此可能進行之合作，且尚未訂立正式的最終協議。

(2) 日期為二零二五年十月十三日的框架協議

於二零二五年十月十三日(交易時段後)，本公司、Nano Labs Ltd (「Nano Labs」)及光譜數字訂立合作框架協議(「RWA框架協議2」)，內容有關創建RWA生態系統，以將優質光伏新能源資產代幣化。根據框架協議2，訂約方擬整合其核心能力，包括新能源技術、數字金融技術及資產管理，以建立RWA生態系統，促進RWA的高效發行。RWA生態系統將涵蓋資產聚合、技術賦能、合規設計、資金增值與RWA發行，最終加速新能源資產RWA的部署及市場就緒發行。

根據框架協議2，本公司的主要職責是為新能源資產RWA發行服務提供支援，包括：

- (i) 引進合資格及持牌專業人士，包括但不限於證券經紀、包銷商、律師、估值師及財務顧問，以協助廣東天億馬數字及光譜數字設計RWA生態系統；及
- (ii) 協助與外部機構及利益關係者溝通。

於本中期業績公告日期，RWA框架協議2項下之訂約方仍在磋商及探討據此可能進行之合作，且尚未訂立正式的最終協議。

(3) 日期為二零二五年十一月十三日的框架協議

於二零二五年十一月十三日(交易時段後)，本公司及軍源數字科技(深圳)有限公司(「軍源數字」)訂立合作框架協議(「RWA框架協議3」，連同RWA框架協議1及RWA框架協議2統稱「RWA框架協議」)，內容有關促進RWA模式的創新應用。

根據框架協議3，本公司的主要職責是向軍源數字提供支援及協助，包括：

- (i) 分析及獲取與接收軍源數字傳輸的數字資產包相關的可用商業模式；
- (ii) 協助軍源數字利用區塊鏈技術，確保數字資產交易的透明度及安全性；
- (iii) 透過穩定幣系統協助結算，實現法定貨幣及數字貨幣兌換；及
- (iv) 協助RWA產品在一級或二級市場進行定價、流動性管理及跨境結算。

於本中期業績公告日期，RWA框架協議3項下之訂約方仍在磋商及探討據此可能進行之合作，且尚未訂立正式的最終協議。

待RWA框架協議項下各自可能的合作實現及各正式協議落實後，本公司將評估所有相關監管及許可要求，並在必要時採取適當的行動。

上述框架協議的詳情已載於本公司日期為二零二五年十月八日、二零二五年十月十四日及二零二五年十一月十三日的公告中。

(c) RWA業務的商業計劃及發展規劃

於本中期業績公告日期，本集團仍在探討及積極發展RWA業務。根據RWA服務協議，本公司將就提供顧問服務向廣東天億馬數字收取服務費。同時，根據RWA框架協議項下各自之訂約方之間的初步討論，本公司可自各可能合作項下的國家方收取服務費，惟須受將訂立的各正式協議中所定義的條款規限。

一隻由區塊鏈技術及數字金融方面經驗豐富的專業人士組成的專門團隊已告成立，彼等將就RWA業務的未來發展向董事會提供建議。

(d) RWA業務的專家

茲提述本公司日期為二零二五年九月九日的公告，鄭華江先生（「鄭先生」）已獲委任為本公司全資附屬公司的首席執行官，負責監察數字資產舉措，並已在鄭先生的領導下組成一支專門團隊，該團隊由于佳寧博士（「于博士」）、Leon Liu 先生（「Liu先生」）及Vincent Zhu先生（「Zhu先生」）組成，彼等在區塊鏈、Web3.0及數字金融方面擁有豐富經驗，以支援本集團在RWA領域的潛在業務發展。

彼等在RWA領域的專業知識及經驗載列如下：

鄭華江先生

自2015年以來，鄭先生一直積極投身於區塊鏈金融、資產證券化及RWA領域。作為深圳市漢方私募證券基金有限公司的創辦人及董事長，鄭先生曾參與成立及管理以RWA為重點的投資基金。

鄭先生亦為加密媒體集團Meta Era Limited及ND Labs Co., Ltd.的創辦人，這兩家公司分別為區塊鏈媒體集團及Web3基礎設施服務提供者。作為加密媒體集團Meta Era Limited的創辦人及董事，鄭先生豐富了其在加密資產發行及監管合規方面的經驗及洞察力。此外，在ND Labs Co., Ltd.，鄭先生針對RWA生態系統開發了全面的風險控制及合規框架。

鄭先生在該等職務上擁有豐富的管理經驗，證明其有能力以專業及前瞻性的眼光監督及管理RWA相關業務。

于佳寧博士

于博士是區塊鏈政策、數字資產基礎設施及將RWA整合至鏈上生態系統方面的公認專家。其擁有中國人民大學經濟學博士學位，長期致力於數字經濟、區塊鏈技術及產業數字化領域的學術研究與專業實踐。

作為中國第一位引入「工業區塊鏈」概念的學者，于博士在為RWA代幣化奠定理論和監管基礎方面發揮了開創性作用。在擔任工業和信息化部信息中心工業經濟研究所所長期間，其領導了國家級的研究計劃，並為支持基於區塊鏈的資產結構合規發展的關鍵政策框架做出了貢獻。

于博士目前擔任University of Web3 (UWEB)校長，其繼續推進Web3與數字金融的教育創新，重點關注可擴展RWA應用所需的基礎設施和治理模式。

于博士亦通過在多個組織擔任高級職務參與RWA行業，包括中國移動通信聯合會元宇宙產業委員會、中國通信工業協會區塊鏈專業委員會及香港區塊鏈協會。

Leon Liu先生

Liu先生擁有超過十年的華爾街對沖基金經驗，曾在Point72 Asset Management, L.P.及Millennium Management LLC等領先公司擔任投資分析師。Liu先生對工業、大宗商品和金融行業進行了深度基本面與量化研究，該等行業是RWA代幣化的核心資產類別(如房地產、私募信貸、基礎設施)。其在評估資產質量、定價模型和風險因素方面的經驗使其能夠無縫對接RWA投資組合的評估和構建。

Liu先生是Hubble Vision Limited的創始人，該公司推出Hubble AI，這是一個專門為鏈上金融機構提供實時數據分析和風險監控的AI賦能平台。Hubble AI為鏈上金融機構提供AI驅動的實時數據分析和風險監控解決方案。Hubble AI服務於多元化的客戶群體，包括分散的交易機構、穩定幣發行人及RWA運營商。

Liu先生在傳統金融領域的背景，加上在區塊鏈技術方面的經驗，使其能夠為支持RWA應用的基礎設施和分析工具的開發做出重要貢獻。

Vincent Zhu先生

Zhu先生在RWA的投資與管理領域擁有豐富經驗，在連接傳統金融與數字資產生態系統的早期區塊鏈項目中擁有良好的往績記錄。

Zhu先生是K24 Ventures(一家全球區塊鏈投資基金，在新加坡和英國設有辦事處)的創始及管理合夥人。Zhu先生領導了超過30個全球區塊鏈項目的資本部署，其中多項涉及資產代幣化、鏈上股權結構及RWA集成。Zhu先生擁有超過十年的項目管理經驗，並具備五年的天使投資和私募股權投資實踐經驗。Zhu先生在項目孵化、加密資產戰略及國際市場運營方面的專業知識進一步增強了其參與RWA相關業務開發和執行的能力。

財務回顧

於回顧期間，本集團業務之營業額約為45.69百萬港元(二零二四年：約44.52百萬港元)，顯示於回顧期間內收入穩定。回顧期間內之未經審核利潤淨額約為2百萬港元(二零二四年：虧損淨額約41.09百萬港元)，而每股基本收益為0.92港仙(二零二四年：每股基本虧損15.38港仙)。與去年虧損淨額相比，利潤淨額主要由於：i)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3.8百萬港元(二零二四年：虧損2.31百萬港元)及ii)錄得匯兌收益增加約5.7百萬港元(二零二四年：虧損6.61百萬港元)。

期內，本集團之行政開支約為6.41百萬港元，與去年同期相比減少2.39百萬港元。本集團之融資成本約為3.52百萬港元，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

於二零二五年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為91百萬港元(於二零二五年三月三十一日：約16百萬港元)，包括現金及銀行結餘約6百萬港元(於二零二五年三月三十一日：約2百萬港元)。

本集團於二零二五年九月三十日之銀行借款約為80百萬港元(於二零二五年三月三十一日：約80.9百萬港元)，其中7%及93%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19.48%(於二零二五年三月三十一日：20.90%)。

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。於二零二五年九月三十日，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

截至二零二五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

於二零二五年九月三十日，本集團已抵押價值約154百萬港元之投資物業，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

於二零二五年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零二四年：無)。

收購及出售附屬公司

截至二零二五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

於二零二五年九月三十日，本集團有27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投資機會、合適的投資物業，並與潛在租戶接洽，以增加本集團之租金及其他收入。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。

報告期後事項

根據一般授權認購新股份

於二零二五年十一月五日，根據日期為二零二五年九月二十五日之認購協議，合共53,433,000股新股份已根據一般授權按每股股份0.43港元之認購價配發及發行（「認購事項」）。本公司擬將認購事項所得款項淨額約22.97百萬港元用於本公司日期為二零二五年十月二十七日之補充公告所披露的補充營運資金及其他企業用途。

認購事項之詳情已載於本公司日期為二零二五年九月二十五日、二零二五年十月二十七日及二零二五年十一月五日的公告中。

企業管治

本公司於截至二零二五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二零二五年九月三十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二零二五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，二零二五年十一月二十八日

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鄧耀基先生、曹潔敏女士及梁國杰*先生。

* 僅供識別