

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)

截至二零一八年三月三十一日止

年度之全年業績公告

中國置業投資控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核業績，連同去年之經審核比較數字如下：

* 僅供識別

綜合損益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持續經營業務：			
收入	3(a)	61,760	63,345
銷售及提供服務成本		<u>(2,493)</u>	<u>(2,715)</u>
毛利		59,267	60,630
投資物業之估值收益		5,257	20,015
其他收入	3(b)	498	1,326
其他收益及虧損		(1,692)	(922)
銷售開支		(179)	(179)
行政開支		(102,235)	(73,338)
其他開支	4	(153,154)	(35,487)
自權益重新分類至損益之可供出售投資之 減值虧損		<u>(371,856)</u>	<u>—</u>
經營虧損		(564,094)	(27,955)
融資成本		(3,029)	(5,999)
分佔一家聯營公司虧損		<u>—</u>	<u>(8)</u>
除稅前虧損		(567,123)	(33,962)
所得稅開支	5	<u>(2,333)</u>	<u>(5,772)</u>
來自持續經營業務之年度虧損		(569,456)	(39,734)
已終止經營業務：			
已終止經營業務年度收益		<u>—</u>	<u>23,150</u>
年度虧損		<u>(569,456)</u>	<u>(16,584)</u>
下列人士應佔：			
本公司擁有人		(569,456)	(16,530)
非控股權益		<u>—</u>	<u>(54)</u>
年度虧損		<u>(569,456)</u>	<u>(16,584)</u>

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本公司擁有人應佔虧損，產生自：			
持續經營業務		(569,456)	(39,734)
已終止經營業務		—	23,204
		<u>(569,456)</u>	<u>(16,530)</u>
每股虧損	6		
來自持續及已終止經營業務			
基本		<u>(11.72 港仙)</u>	<u>(0.45 港仙)</u>
攤薄		<u>(11.72 港仙)</u>	<u>(0.45 港仙)</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>(11.72 港仙)</u>	<u>(1.09 港仙)</u>
攤薄		<u>(11.72 港仙)</u>	<u>(1.09 港仙)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度虧損	(569,456)	(16,584)
年度其他全面收益／(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	26,628	(13,801)
	26,628	(13,801)
可供出售投資：		
— 公平值變動	(453,453)	54,138
— 確認減值虧損有關重新分類調整	371,856	—
年度其他全面(虧損)／收益總額	(54,969)	40,337
年度全面(虧損)／收益總額	(624,425)	23,753
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(624,425)	23,807
非控股權益	—	(54)
年度全面虧損(虧損)／收益總額	(624,425)	23,753
本公司擁有人應佔全面(虧損)／收益總額，產生自		
持續經營業務	(624,425)	603
已終止經營業務	—	23,204
	(624,425)	23,807

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
廠房及設備		9,748	12,865
投資物業		264,906	234,015
無形資產		7,101	9,330
商譽		4,748	4,748
收購廠房及設備之按金		2,499	—
可供出售投資		48,144	501,597
應收貸款		49,980	—
		387,126	762,555
流動資產			
在建物業		20,362	18,576
應收貿易款項及其他應收款項	7	110,672	82,886
應收貸款		209,398	275,000
買賣證券		53,011	153,152
可收回稅項		809	—
可供出售投資		13,745	—
定期存款		10,339	11,658
現金及銀行結餘—信託賬戶		16,033	6,822
現金及銀行結餘—一般賬戶		61,679	136,775
		496,048	684,869
流動負債			
應付貿易款項及其他應付款項	8	22,881	19,958
付息銀行借款		3,124	10,148
應付稅項		300	1,067
		26,305	31,173
流動資產淨值		469,743	653,696
資產總值減流動負債		856,869	1,416,251

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
附註		
非流動負債		
附息銀行借款	34,986	—
遞延稅項負債	19,364	16,699
不可換股債券	20,000	20,000
	<u>74,350</u>	<u>36,699</u>
資產淨值	<u>782,519</u>	<u>1,379,552</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	48,576	48,576
儲備	733,943	1,330,976
權益總額	<u>782,519</u>	<u>1,379,552</u>

財務報表附註：

1. 遵例聲明

該等財務報表是按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有個別適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則以及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務報表同時符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則，有關準則均為首次生效或可於本集團之本會計期間提早採納。附註2提供因就本期及以往會計期間首次應用該等與本集團相關之準則而於該等財務報表內所反映之任何會計政策變動之資料。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用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7號修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進

此等修訂對本集團會計政策概無影響。然而，本集團已於綜合現金流量表之隨附附註中作出額外披露以符合香港會計準則第7號修訂本—「披露計劃」的新的披露要求。該修訂要求實體作出披露，使財務報表使用者能夠評估融資活動所帶來的負債變動，包括現金流量變動和非現金變動。

本集團並無採用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

3. 收益及其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
a) 收益		
持續經營業務：		
投資物業之租金收入	8,511	9,354
貸款利息收入	42,688	48,491
投資管理費收入	30	159
證券交易佣金及費用收入	1,486	2,251
配售及包銷佣金	-	2,360
孖展及首次公開發售融資利息收入	9,045	730
	<u>61,760</u>	<u>63,345</u>
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
b) 其他收入		
持續經營業務：		
銀行存款之利息收入	110	156
	<u>110</u>	<u>156</u>
股息收入	38	16
出售廠房及設備收益	-	73
雜項收入	350	1,081
	<u>498</u>	<u>1,326</u>

4. 其他開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
未變現買賣證券之公平值虧損變動淨額	67,534	31,282
撇銷其他應收款項	-	39
出售聯營公司權益之虧損	-	67
買賣證券交易已變現虧損	68,656	3,378
商譽減值虧損	-	721
應收賬款減值虧損	16,964	-
	<u>153,154</u>	<u>35,487</u>

5. 所得稅開支

於損益內確認之持續經營業務所得稅乃指：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	1,387	1,067
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	946	4,705
所得稅開支	<u>2,333</u>	<u>5,772</u>

香港利得稅撥備是以本年度估計應課稅溢利按16.5%(二零一七年：16.5%)計算。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備是以本年度估計應課稅溢利按25%(二零一七年：25%)計算。由於本公司在中華人民共和國經營之附屬公司於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度產生虧損，故並無就企業所得稅作出撥備。

6. 每股虧損

來自持續經營及已終止經營業務

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損569,456,000港元(二零一七年：16,530,000港元)及年內已發行普通股加權平均數4,857,582,000股(二零一七年：3,649,175,000股普通股)計算。

普通股加權平均數：

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
就計算每股基本虧損之普通股加權平均數	4,857,582	3,649,175
視作根據本公司購股權計劃無償發行股份之影響	—	—
就計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數(附註)	<u>4,857,582</u>	<u>3,649,175</u>

附註：由於假定兌換購股權產生的潛在普通股對截至二零一八年三月三十一日止年度持續經營業務水平的虧損有反攤薄效應，故在計算每股攤薄虧損時，被視為有反攤薄效應。於截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司並無發行潛在普通股。

來自持續經營業務

持續經營業務之每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損569,456,000港元(二零一七年：39,734,000港元)及年內已發行普通股加權平均數4,857,582,000股(二零一七年：3,649,175,000股普通股)計算。

來自己終止經營業務

截至二零一七年三月三十一日止年度，已終止經營業務之每股基本盈利為每股0.64港仙，而已終止經營業務每股攤薄盈利為每股0.64港仙，乃基於二零一七年度本公司擁有人應佔已終止經營業務之溢利約23,200,000港元及上文所詳述之來自己終止經營業務之每股基本及攤薄溢利之分母計算。

每股攤薄虧損

由於尚未行使購股權對每股基本虧損具有反攤薄影響，截至二零一八年三月三十一日止年度內，每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

由於截至二零一七年三月三十一日止年度並無發行潛在普通股，故每股攤薄虧損等同於每股基本虧損。

7. 應收貿易款項及其他應收款項

a) 賬齡分析

(i) 應收貿易款項

應收貿易款項乃扣除6,422,000港元(二零一七年：5,795,000港元)之呆賬撥備，根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一個月內	32	32
一至三個月	284	23
三至六個月	1,499	—
六個月以上	6,462	5,744
	<u>8,277</u>	<u>5,799</u>

(ii) 應收證券買賣業務賬款

應收證券買賣業務賬款已扣除呆賬撥備16,964,000港元(二零一七年：零港元)，根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一個月內	40	43,117
一至三個月	11,796	19,964
超過六個月	65,047	—
	<u>76,883</u>	<u>63,081</u>

(iii) 應收利息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一個月內	5,045	6,680
一至三個月	4,438	—
三至六個月	306	—
	<u>9,789</u>	<u>6,680</u>

8. 應付貿易款項及其他應付款項

證券買賣業務產生的應付賬款根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一個月內	<u>8,238</u>	<u>5,972</u>

股息

本公司董事不建議派發截至二零一八年三月三十一日止年度之任何股息(二零一七年：無)。

管理層討論及分析

經營業績

於回顧年度，本集團持續經營業務之營業額約為61.76百萬港元(二零一七年：約63.35百萬港元)，較去年減少約2.5%。營業額減少主要由於放債業務所得貸款利息收入減少所致。

本年度經審核虧損淨額約為569.46百萬港元(二零一七年：約39.73百萬港元)，而每股基本虧損為11.72港仙(二零一七年：1.09港仙)。虧損淨額增加主要由於上市證券投資之已變現及未變現虧損淨額約為136.19百萬港元及可供出售投資之減值虧損約為371.86百萬港元。本集團亦於年內產生應收賬款減值虧損約16.96百萬港元。

年內，本集團持續經營業務之行政及銷售開支約為102.41百萬港元(二零一七年：約73.52百萬港元)。行政及銷售開支增加主要由於確認以股權結算股份為基礎之付款開支約為27.39百萬港元所致。有關開支與年內授予本集團若干僱員之購股權相關。本集團之融資成本約為3.03百萬港元(二零一七年：約6.00百萬港元)，乃產生自位於上海之投資物業之擔保項下之計息借款以及本公司發行之不可換股債券。

業務回顧

於回顧年度，本集團主要業務活動包括物業投資、放債及金融服務業務。

就物業投資而言，於二零一八年三月三十一日，本集團所持投資物業之總樓面面積約為7,004平方米，其中約100%的物業已根據經營租約租予第三方，租期最多為十二年。

就證券經紀及資產管理而言，於二零一六年完成收購中和證券國際有限公司(可根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)從事第一類(證券交易)受規管活動的持牌法團，主要從事證券經紀業務)及中和資產管理有限公司(可根據證券及期貨條例從事第九類(資產管理)受規管活動的持牌法團)後，本集團開展其金融服務業務，包括提供證券交易、孖展融資、包銷及資產管理，其將有助於使本集團業務多樣化並拓展收入來源。截至二零一八年三月三十一日止年度，錄得分部收入及分部虧損分別約為10.56百萬港元及約18.66百萬港元。

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團的貸款組合達約259.38百萬港元，其平均利率為16.46%。截至二零一八年三月三十一日止年度，放債業務產生之利息收入約為42.69百萬港元，較去年減少約11.97%。

展望

展望未來，本集團仍將著重發展其金融服務及放債業務之現有業務，該等業務將增強本集團之收入來源。同時，董事將不時尋求其他適當投資機遇，從而提升本公司及其股東之整體價值。

流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為469.74百萬港元(二零一七年：約653.70百萬港元)，包括現金及銀行結餘約77.71百萬港元(二零一七年：約143.6百萬港元)。

本集團於二零一八年三月三十一日之借款約38.11百萬港元(二零一七年：約10.15百萬港元)，其中8.2%、8.2%、50.8%及32.8%的借款分別自資產負債表日期起一年內、一至兩年、兩至五年、超過五年到期。資產負債比率(界定為本公司債務比權益總額之百分比)約為7.43%(二零一七年：2.19%)。

外匯風險

由於本集團資產及負債大部分以港元、人民幣及美元計值，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

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團資本架構並無變動。

或然負債

於二零一八年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一七年：無)。

收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零一八年三月三十一日止年度，並無收購或出售本集團之附屬公司或聯營公司。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一八年三月三十一日止年度概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治

就企業管治常規而言，本公司已採納一套清晰指引，以闡釋吾等須予遵循之政策、常規及程序，從而確保達致股東預期。本公司已承諾會以上市規則附錄十四企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)所載守則條文之原則為基準，維持高水準之企業管治。本公司認為，維護良好企業管治常規對本公司之發展甚為重要。董事認為，除守則條文第A.2.1及第E.1.2條外，本公司於截至二零一八年三月三十一日止年度一直遵守企業管治守則。

守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁之職能應有所區分及不應由同一人擔任。於年內，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作出決策並予以落實。

守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。主席由於其他工作事務而未能出席於二零一七年九月十五日舉行之本公司股東週年大會。

審核委員會

本公司已成立具有書面職權範圍之審核委員會(「審核委員會」)，以檢討及監督本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會由合共三名本公司獨立非執行董事組成。截至二零一八年三月三十一日止年度之本集團全年業績已由審核委員會審閱，其認為該等報表已遵守適用會計準則，並已作出充分披露。

審閱財務資料

有關本集團截至二零一八年三月三十一日止年度初步公告之數據，已經本集團核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司核對，與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，國富浩華(香港)會計師事務所有限公司就此所履行的工作並不構成核證委聘，因此，國富浩華(香港)會計師事務所有限公司並無就初步公告作出任何核證。

董事之證券交易

本公司已採納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」)，作為其本身之董事進行證券交易之操守守則。經過向董事作出具體查詢後，所有董事確認彼等已於截至二零一八年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則載列之規定準則。

於聯交所網頁公佈詳細全年業績

本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報載有上市規則附錄16規定之所有適用資料，將於適當時候寄發予本公司股東，並於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
韓衛

香港，二零一八年六月二十九日

於本公告日期，執行董事為韓衛先生及區達安先生，而獨立非執行董事則為黎偉賢先生、曹潔敏女士及梁國杰先生。