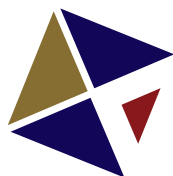


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零二零年三月三十一日止

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」)截至二零二零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

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
收入	4(a)	51,799	48,336
銷售及提供服務之成本		<u>-</u>	<u>(92)</u>
毛利		51,799	48,244
投資物業估值虧損		(12,628)	(21,296)
其他收入	4(b)	6,051	1,887
其他收益及虧損	4(c)	(34,952)	(14,005)
行政開支		(48,851)	(72,748)
其他開支	5	<u>(30,736)</u>	<u>(9,275)</u>
經營虧損		(69,317)	(67,193)
融資成本		<u>(9,275)</u>	<u>(4,042)</u>
除稅前虧損	8	(78,592)	(71,235)
所得稅抵免	6	<u>2,457</u>	<u>4,354</u>
來自持續經營業務之年度虧損		(76,135)	(66,881)
來自已終止經營業務之(虧損)/溢利	7	<u>(16,456)</u>	<u>4,527</u>
年度虧損		<u><u>(92,591)</u></u>	<u><u>(62,354)</u></u>
下列人士應佔：			
本公司擁有人		<u><u>(92,591)</u></u>	<u><u>(62,354)</u></u>
每股虧損	10		(經重列)
來自持續及已終止經營業務			
基本		<u><u>(69.61港仙)</u></u>	<u><u>(51.35港仙)</u></u>
攤薄		<u><u>(69.61港仙)</u></u>	<u><u>(51.35港仙)</u></u>
來自持續經營業務			
基本		<u><u>(57.24港仙)</u></u>	<u><u>(55.07港仙)</u></u>
攤薄		<u><u>(57.24港仙)</u></u>	<u><u>(55.07港仙)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
年度虧損	<u>(92,591)</u>	<u>(62,354)</u>
年度其他全面收入／(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>(14,280)</u>	<u>(28,944)</u>
年度全面虧損總額	<u><u>(106,871)</u></u>	<u><u>(91,298)</u></u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	<u><u>(106,871)</u></u>	<u><u>(91,298)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
廠房及設備		5,208	6,208
使用權資產		7,926	–
投資物業		206,834	229,192
無形資產		–	2,034
商譽		–	2,550
按公平值計入損益之金融資產		1,296	45,509
應收貸款	12	79,903	309,983
		301,167	595,476
流動資產			
在建物業		19,481	20,136
貿易及其他應收款項	11	51,122	30,075
應收貸款	12	324,726	83,433
按公平值計入損益之金融資產		31,113	31,331
定期存款		–	8,523
現金及銀行結餘－信託賬戶		1,058	6,726
現金及銀行結餘－一般賬戶		18,527	40,654
		446,027	220,878
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	6,639	19,613
付息銀行借款		6,569	5,262
租賃負債		4,512	–
不可換股債券		18,333	10,000
應付稅項		372	432
		36,425	35,307
流動資產淨值		409,602	185,571
資產總值減流動負債		710,769	781,047

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
附註		
非流動負債		
附息銀行借款	81,015	61,973
遞延稅項負債	7,876	12,036
租賃負債	6,944	–
不可換股債券	10,000	10,000
	105,835	84,009
資產淨值	604,934	697,038
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	53,433	48,576
儲備	551,501	648,462
權益總額	604,934	697,038

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

(a) 於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團於本年度首次應用以下香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合資企業的長期利益
香港財務報告準則修訂本	二零一五年至二零一七年週期之香港財務報告 準則年度改進

除下文所披露者外，於本期內應用新訂香港財務報告準則及修訂本並無對本集團本期內及過往期內的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露構成重大影響。

(b) 應用香港財務報告準則第16號的影響及會計政策變動

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃的定義

本集團已按可行權宜方法，將香港財務報告準則第16號應用於以往應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號釐定安排是否包含租賃時獲識別為租賃之合約，且並無將該準則應用於以往並無獲識別為包括租賃之合約。因此，本集團並無重新評估計入於首次應用香港財務報告準則第16號日期之前已存在的合約。

就於二零一九年四月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃之定義評估合約是否包含租賃。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期(二零一九年四月一日)確認。

於二零一九年四月一日，本集團確認額外租賃負債及使用權資產，金額相等於應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡時之有關租賃負債，並就任何預付或應計租賃付款進行調整。於首次應用日期之任何差額於期初累計虧損確認及比較數字並無重列。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 選擇不於首次應用日期起計十二個月內確認租賃的使用權資產及租賃負債；及
- ii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本。

就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用之加權平均增量借款利率為3.99%。

租賃承擔與租賃負債的對賬載列如下：

	於二零一九年 四月一日 千港元
於二零一九年三月三十一日披露之經營租賃承擔	14,379
減：確認豁免	
— 短期租賃	(501)
可行權宜方法	
— 租期自首次應用日期起計十二個月內的結束租賃	<u>(535)</u>
	13,343
減：未來利息開支總額	(1,125)
於二零一九年三月三十一日之預付租金	(1,216)
其他稅項	(751)
其他	<u>603</u>
於二零一九年四月一日之租賃負債	<u>10,854</u>
分析如下：	
流動	2,631
非流動	<u>8,223</u>
於二零一九年四月一日使用權資產的賬面值包括以下各項：	
	使用權資產 千港元
應用香港財務報告準則第16號後確認的經營租賃相關的使用權資產	<u><u>12,070</u></u>

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃過渡作出任何調整，但須自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重列比較資料。

該應用對本集團於二零一九年四月一日的綜合財務狀況表並無影響。

下列為對於二零一九年四月一日之綜合財務狀況表內確認之金額所作出的調整。未受變動影響的項目並未包括在內。

	先前 於二零一九年 三月三十一日 呈報的賬面值 千港元	調整 千港元	於二零一九年 四月一日根據 香港財務報告 準則第16號之 賬面值 千港元
非流動資產			
使用權資產	–	12,070	12,070
流動資產			
貿易及其他應收款項	30,075	(1,216)	28,859
非流動負債			
租賃負債	–	8,223	8,223
流動負債			
租賃負債	–	2,631	2,631

(c) 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號修訂本	業務之定義 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合資企業之資產出售或投入 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大之定義 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本	利率基礎改革 ⁴
香港財務報告準則第16號修訂本	COVID-19相關租金寬免 ⁵

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併與資產收購的收購日期生效。

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效。

除上述新訂香港財務報告準則及修訂本，經修訂財務報告概念框架已於二零一八年頒佈。其後續修訂香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂將於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

管理層初步評估應用上述新準則及修訂本將不會對本集團造成重大影響。

3. 分部報告

經營分部及該等財務報表所呈報各分部項目的金額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。

主要經營決策者從產品方面考慮業務。本集團已呈列以下兩個(二零一九年：三個)須呈報分部。該等分部分開管理。物業投資分部及金融服務分部提供截然不同的產品及服務。

金融服務分部已於本年度終止經營。於下頁呈報之分部資料並不包括該已終止經營業務之任何金額。

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。

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。

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

於截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，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。

	二零二零年			二零一九年		
	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 (經重列)
來自外部客戶之收入	<u>9,248</u>	<u>42,551</u>	<u>51,799</u>	<u>9,724</u>	<u>38,612</u>	<u>48,336</u>
須呈報分部收入	<u>9,248</u>	<u>42,551</u>	<u>51,799</u>	<u>9,724</u>	<u>38,612</u>	<u>48,336</u>
除稅前須呈報分部(虧損)/溢利	<u>(21,661)</u>	<u>(11,283)</u>	<u>(32,944)</u>	<u>(39,632)</u>	<u>28,779</u>	<u>(10,853)</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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
(i) 收入		
須呈報分部收入總額	<u>51,799</u>	<u>48,336</u>
綜合收入	<u>51,799</u>	<u>48,336</u>
(ii) (虧損)/溢利		
須呈報分部虧損總額	<u>(32,944)</u>	<u>(10,853)</u>
未分配公司收入	9,778	643
折舊	(4,292)	(1,948)
利息收入	134	139
未分配融資成本	(1,363)	(1,000)
未分配公司開支	<u>(49,905)</u>	<u>(53,862)</u>
除稅前綜合虧損(來自持續經營業務)	<u>(78,592)</u>	<u>(66,881)</u>

4. 收入及其他收入

(a) 收入分拆

按主要服務劃分之客戶合約收入之分拆如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
投資物業之租金收入	9,248	9,724
貸款利息收入	42,551	38,612
	<u>51,799</u>	<u>48,336</u>

來自上述企業之收入於時間點確認。

(b) 其他收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
銀行存款之利息收入	318	184
金融產品之利息收入	—	202
	<u>318</u>	<u>386</u>
金融資產之利息收入總額	318	386
股息收入	76	68
壞賬撤銷撥回	—	1,122
雜項收入	5,657	311
	<u>6,051</u>	<u>1,887</u>

(c) 其他收益及虧損

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
非上市投資基金的已變現虧損	(9,271)	—
非上市投資基金的未變現虧損	(1,496)	(2,635)
買賣證券的已變現收益	7,812	2,831
買賣證券的未變現收益	(13,355)	(14,623)
外匯收益淨值	(18,642)	422
	<u>(34,952)</u>	<u>(14,005)</u>

5. 其他開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
貿易應收款項虧損撥備	-	2,139
應收貸款預期信貸虧損撥備	30,580	7,136
出售廠房及設備之虧損	156	-
	<u>30,736</u>	<u>9,275</u>

6. 所得稅(抵免)/開支

於損益確認之所得稅乃指：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
本期稅項		
香港利得稅	700	970
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	<u>(3,157)</u>	<u>(5,324)</u>
所得稅抵免	<u>(2,457)</u>	<u>(4,354)</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《二零一七年稅務(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生效，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。

截至二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止年度，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%的統一稅率計算。

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%(二零一九年：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二零二零年及二零一九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。

7. 已終止經營業務

於二零二零年一月十三日及二零二零年二月二十五日，本集團已提交終止附屬公司業務的確認書，其為中和證券國際有限公司及中和資產管理有限公司，為本集團進行所有金融服務業務。終止業務生效是為產生現金流量以擴充本集團其他業務。於二零二零年三月三十一日，終止業務仍在處理當中。

已終止融資業務年度(虧損)／溢利載列如下。損益表中的比較數字已經重列，以將融資業務重新列為已終止經營業務。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	626	3,268
銷售成本	(829)	(2,229)
(毛損)／毛利	(203)	1,039
其他收入	44	17,009
行政開支	(9,117)	(9,321)
融資成本	(174)	—
商譽減值	(2,550)	(2,198)
無形資產減值	(1,205)	(2,838)
使用權資產減值	(3,587)	—
所得稅抵免	336	836
已終止經營業務(虧損)／溢利	<u>(16,456)</u>	<u>(4,527)</u>

8. 除稅前虧損

本集團之年度虧損乃扣除／(計入)下列項目後列賬：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
核數師酬金		
— 審核服務	1,380	1,824
— 其他服務	512	421
廠房及設備折舊	2,655	3,032
使用權資產折舊	3,633	—
以股權結算股份為基礎之付款開支	—	11,995
投資物業租金收入總額減直接開支零港元 (二零一九年：92,000港元)	(9,248)	(9,632)
經營租賃開支：最低租賃款項		
— 租賃物業	1,620	7,376
— 租用廠房及設備	—	730
	<u> </u>	<u> </u>

9. 股息

由於本年度虧損，董事不建議派付截至二零二零年三月三十一日止年度之任何股息(二零一九年：無)。

10. 每股虧損

來自持續經營業務

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損92,591,000港元(二零一九年：62,354,000港元)及年內已發行普通股加權平均數133,019,000股(二零一九年(經重列)：121,440,000股普通股)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，截至二零二零年三月三十一日及二零一九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。

來自己終止經營業務

基於已終止經營業務之年度虧損16,456,000港元(二零一九年溢利：4,527,000港元)以及上文詳述之每股基本及攤薄盈利之分母，已終止經營業務之每股基本虧損為每股12.37港仙(二零一九年溢利：每股3.73港仙)，而已終止經營業務之每股攤薄盈利為每股12.37港仙(二零一九年溢利：每股3.73港仙)。

11. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收賬款	13,580	12,260
減：虧損撥備	(7,732)	(8,149)
貿易應收款項(淨額)(附註(i))	<u>5,848</u>	<u>4,111</u>
遞延租賃應收款項	<u>5,259</u>	<u>5,460</u>
證券買賣業務應收賬款		
結算所及現金客戶	-	451
有抵押孖展貸款	-	-
減：虧損撥備	-	-
證券買賣業務產生之應收賬款(淨額)(附註(ii))	<u>-</u>	<u>451</u>
應收放債業務利息(附註(iii))	<u>19,047</u>	<u>11,307</u>
其他應收貸款及利息	45,138	45,138
減：虧損撥備	(45,138)	(45,138)
其他貸款及應收利息(淨額)	<u>-</u>	<u>-</u>
其他應收款項	<u>16,015</u>	<u>811</u>
按攤銷成本列賬之金融資產	46,169	22,140
預付款項及按金	4,953	7,935
	<u>51,122</u>	<u>30,075</u>

賬齡分析

(i) 貿易應收款項

貿易應收款項乃扣除7,732,000港元(二零一九年：8,149,000港元)之虧損撥備，根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一個月內	930	1,194
一至三個月	1,859	1,926
三至六個月	1,845	905
六個月以上	1,214	86
	<u>5,848</u>	<u>4,111</u>

貿易應收款項於發票日期起計0至60日內到期。

(ii) 應收證券買賣業務賬款

應收證券買賣業務賬款已扣除虧損撥備，根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一個月內	-	451
一至三個月	-	-
六個月以上	-	-
	<u>-</u>	<u>451</u>

應收結算所及現金客戶賬款於交易日後兩天到期，而應收有抵押孖展貸款賬款乃自發票日期起立即到期。

(iii) 應收利息

根據發票日期呈列的應收利息之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一個月內	7,334	8,165
一至三個月	9,652	3,142
三至六個月	2,061	—
六至十二個月	—	—
	<u>19,047</u>	<u>11,307</u>

應收利息乃自發票日期起立即到期。

12. 應收貸款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自以下各項之應收貸款：		
— 放債業務	447,023	406,652
減：預期信貸虧損撥備	<u>(42,394)</u>	<u>(13,236)</u>
	<u>404,629</u>	<u>393,416</u>
列入流動資產項下須於一年內償還款項	324,726	83,433
列入非流動資產項下須於一年後償還款項	<u>79,903</u>	<u>309,983</u>
	<u>404,629</u>	<u>393,416</u>

到期日概況

於報告期末，以到期日為基礎應收貸款之到期日概況如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一個月內到期或按要求	40,507	—
一至三個月內到期	109,144	—
三至六個月內到期	132,894	39,000
六至十二個月內到期	42,181	44,433
十二個月後到期	79,903	309,983
	<u>404,629</u>	<u>393,416</u>

13. 貿易及其他應付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
證券買賣業務應付賬款		
結算所	—	—
孖展及現金客戶	18	5,047
其他應付款項及應計費用	3,727	11,479
應付董事款項	219	234
應付關連人士款項	32	35
	<u>3,996</u>	<u>16,795</u>
按攤銷成本計量之金融負債		
合約負債	—	56
已收租金按金(不可退還)	2,643	2,762
	<u>6,639</u>	<u>19,613</u>

股息

本公司董事不建議派發截至二零二零年三月三十一日止年度之任何股息(二零一九年：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51,780,000港元(二零一九年：約48,340,000港元)，較去年增加約11.29%。營業額增加主要由於放債業務貸款利息收入增加所致。

本年度經審核虧損淨額約為92,590,000港元(二零一九年：約62,350,000港元)，而每股基本虧損為69.61港仙(二零一九年：51.35港仙)。虧損淨額增加主要由於截至二零二零年三月三十一日止年度，應收貸款預期信貸虧損較去年有所增加以及本年度金融服務業務產生的虧損所致。

年內，本集團行政開支約為48,850,000港元(二零一九年：約72,750,000港元)。本集團之融資成本約為9,280,000港元(二零一九年：約4,040,000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，於二零二零年三月三十一日，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。

就金融服務而言，截至二零二零年三月三十一日止年度，錄得分部收入約626,000港元及虧損約16,456,000港元。鑒於其財務表現不理想以及金融服務業的競爭激烈，董事決定結束本集團的金融服務業務，以便將其資源集中於其他現有業務。本集團已分別於二零二零年一月及二零二零年二月向證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)提交申請，要求終止其第一類(證券交易)及第九類(資產管理)業務，而該等申請正由證監會處理中。

年內，放債業務有所增加。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團的貸款組合總額達約447,020,000港元，其平均利率為10.74%。截至二零二零年三月三十一日止年度，放債業務產生之利息收入約為42,550,000港元，較去年增加約10.20%。

展望

展望未來，本集團仍將著重發展其物業投資及放債之現有業務，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

於二零二零年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為409,600,000港元(二零一九年：約185,570,000港元)，包括現金及銀行結餘約19,580,000港元(二零一九年：約47,380,000港元)。

本集團於二零二零年三月三十一日之借款約87,580,000港元(二零一九年：約67,240,000港元)，其中7.5%、7.5%、16.69%及68.31%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(界定為本公司債務總額比權益總額之百分比)約為19.16%(二零一九年：12.52%)。

重大投資

公平值佔本集團總資產5%以上之投資乃被視為重大投資。於二零二零年三月三十一日，本公司並無重大投資。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司已贖回Avant Capital Dragon Fund SP的310,250股參股股份，價值約為33,450,000港元。本集團錄得贖回虧損約9,270,000港元。

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。

資本架構及股本

截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司實施股份合併，將本公司股本中每四十(40)股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一(1)股每股面值0.40港元之合併股份。股份合併於二零二零年一月八日生效後，本公司的法定股本為300,000,000港元，分為750,000,000股每股面值0.40港元的合併股份，其中已發行133,583,303股合併股份。

除上述所披露者外，截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司資本架構並無變動。

抵押本集團之資產

於二零二零年三月三十一日，本集團已抵押價值約206,830,000港元之投資物業，為本公司全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司之借款提供擔保。

或然負債

於二零二零年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一九年：無)。

收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零二零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二零二零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。本公司已承諾會以香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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，本公司於截至二零二零年三月三十一日止年度一直遵守企業管治守則。偏離之詳情載於下文有關章節。

企業管治守則之守則條文第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。於回顧年度內，本公司主席韓衛先生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。董事會主席由於其他工作事務而未能出席於二零一九年八月二十九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。截至二零二零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

有關本集團截至二零二零年三月三十一日止年度業績的初步公告之數據，已經本集團核數師鄭鄭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，鄭鄭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，鄭鄭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二零二零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

本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報載有上市規則附錄十六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，二零二零年六月二十九日

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黎偉賢先生、曹潔敏女士及梁國杰先生。