



中國置業投資控股有限公司*

CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 736

中期報告

2020

* 僅供識別之用

公司資料

董事會

執行董事
韓衛(主席)
區達安
王林博

獨立非執行董事

黎偉賢
曹潔敏
梁國杰

公司秘書

黃志恩

授權代表

區達安
黃志恩

核數師

鄭鄭會計師事務所有限公司

法律顧問

梁浩然律師事務所

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
灣仔港灣道26號
華潤大廈
43樓4303室

香港股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

網址

736.com.hk

股份代號

736

主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)
招商永隆銀行

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」)截至二零二零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

截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) (經重列) 千港元
收入	6	32,538	27,042
銷售及提供服務之成本		-	(1,163)
毛利		32,538	25,879
投資物業估值虧損		(3,210)	(6,553)
其他收入	7(a)	246	214
其他收益或虧損	7(b)	12,738	(12,806)
行政開支		(18,862)	(25,275)
其他開支	8(d)	(1,882)	(2,093)
經營溢利/(虧損)		21,568	(20,634)
融資成本	8(a)	(5,294)	(4,546)
來自持續經營業務之除稅前溢利/(虧損)	8	16,274	(25,180)
所得稅抵免	9(a)	(1,586)	1,315
來自持續經營業務之年度溢利/(虧損)		14,688	(23,865)
來自已終止經營業務溢利/(虧損)	10	641	(4,145)
期間溢利/(虧損)		15,329	(28,010)
下列人士應佔：			
本公司擁有人		15,329	(28,010)
每股盈利/(虧損)	12		
來自持續及已終止經營業務			
— 基本		11.48港仙	(21.05港仙)
— 攤薄		11.48港仙	(21.05港仙)
來自持續經營業務			
— 基本		11.00港仙	(17.94港仙)
— 攤薄		11.00港仙	(17.94港仙)

第8至第33頁之附註為本簡明綜合財務報表之一部分。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
	千港元	千港元
期間溢利／(虧損)	15,329	(28,010)
期間其他全面收入／(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>6,898</u>	<u>(29,935)</u>
期間全面虧損總額	<u>22,227</u>	<u>(57,945)</u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	<u>22,227</u>	<u>(57,945)</u>

第8至第33頁之附註為本簡明綜合財務報表之一部分。

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年九月三十日

	附註	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	39,389	5,208
使用權資產	13	36,573	7,926
投資物業	14	212,309	206,834
按公平值計入損益之金融資產	15	-	1,296
應收貸款	17	299,389	79,903
		587,660	301,167
流動資產			
在建物業		20,702	19,481
貿易及其他應收款項	16	55,400	51,122
應收貸款	17	134,190	324,726
按公平值計入損益之金融資產	15	28,500	31,113
現金及銀行結餘—信託賬戶		1,058	1,058
現金及銀行結餘—一般賬戶		6,897	18,527
		246,747	446,027
流動負債			
貿易及其他應付款項		38,814	6,639
付息銀行借款		2,641	6,569
不可換股債券	18	10,000	18,333
租賃負債		5,101	4,512
應付稅項		2,761	372
		59,317	36,425

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二零年九月三十日

	附註	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨值		<u>187,430</u>	<u>409,602</u>
資產總值減流動負債		<u>775,090</u>	<u>710,769</u>
非流動負債			
付息銀行借款		99,293	81,015
遞延稅項負債	9(b)	7,383	7,876
租賃負債		31,253	6,944
不可換股債券	18	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
		<u>147,929</u>	<u>105,835</u>
資產淨值		<u>627,161</u>	<u>604,934</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	19	53,433	53,433
儲備		<u>573,728</u>	<u>551,501</u>
權益總額		<u>627,161</u>	<u>604,934</u>

第8至第33頁之附註為本簡明綜合財務報表之一部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	僱員股份 補償儲備 千港元	匯兌波動儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零一九年四月一日(經審核)	48,576	2,064,777	(11,153)	136,012	39,387	7,651	(1,588,212)	697,038
期間全面虧損總額	-	-	-	-	-	(29,935)	(28,010)	(57,945)
行使購股權發行股份	4,857	9,910	-	-	-	-	-	14,767
於二零一九年九月三十日(未經審核)	53,433	2,074,687	(11,153)	136,012	39,387	(22,284)	(1,616,222)	653,860
於二零二零年四月一日(經審核)	53,433	2,086,682	(11,153)	136,012	27,392	(6,629)	(1,680,803)	604,934
期間全面收入總額	-	-	-	-	-	6,898	15,329	22,227
於二零二零年九月三十日(未經審核)	53,433	2,086,682	(11,153)	136,012	27,392	269	(1,665,474)	627,161

第8至第33頁之附註為本簡明綜合財務報表之一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
經營活動使用之現金淨額	3,481	(43,739)
投資活動產生之現金淨額	(11,038)	523
融資活動產生之現金淨額	(4,419)	36,590
現金及現金等值項目減少淨額	(11,976)	(6,626)
期初之現金及現金等值項目	18,527	40,654
外匯匯率變動影響，淨額	346	(870)
期終之現金及現金等值項目	6,897	33,158

第8至第33頁之附註為本簡明綜合財務報表之一部分。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

1. 公司資料

本公司根據百慕達公司法(一九八一年)於百慕達註冊成立為有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司之主要業務為投資控股、物業投資及放債。

2. 編製財務資料之基準

截至二零二零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。

3. 會計政策變動

未經審核簡明綜合財務報表乃按照截至二零二零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，並應與本集團截至二零二零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

截至二零二零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。

3. 會計政策變動(續)

於本中期間，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂及下列香港財務報告準則修訂本，其乃就編製本集團簡明綜合財務報表而於二零二零年四月一日或之後開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第3號修訂本	業務之定義
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
香港財務報告準則第16號修訂本	Covid-19相關租金寬免(提早採納)
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

於本期間應用香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂及香港財務報告準則修訂本對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

4. 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。

4. 分部報告(續)

a) 分部業績、資產及負債

於截至二零二零年及二零一九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。

	截至二零二零年九月三十日止六個月 (未經審核)			截至二零一九年九月三十日止六個月 (未經審核)(經重列)		
	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>7,550</u>	<u>24,988</u>	<u>32,538</u>	<u>5,165</u>	<u>21,877</u>	<u>27,042</u>
須呈報分部收入	<u>7,550</u>	<u>24,988</u>	<u>32,538</u>	<u>5,165</u>	<u>21,877</u>	<u>27,042</u>
除稅前須呈報分部(虧損)/ 溢利	<u>(3,798)</u>	<u>39,487</u>	<u>35,689</u>	<u>(8,267)</u>	<u>21,283</u>	<u>13,016</u>
未分配公司收入			18			498
折舊			(1,157)			(1,530)
利息收入			12			75
融資成本			(5,294)			(292)
按公平值計入損益之金融資產 之交易虧損			(3,884)			(12,905)
匯兌收益			-			99
投資物業之估值虧損			(3,210)			(6,553)
未分配公司開支			<u>(5,900)</u>			<u>(17,588)</u>
除稅前溢利/(虧損)			<u>16,274</u>			<u>(25,180)</u>

4. 分部報告(續)

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

	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
(i) 資產		
須呈報分部資產總額	762,870	662,378
來自已終止經營業務	2,447	5,365
在建物業	20,702	19,481
按公平值計入損益之金融資產	28,500	32,409
未分配公司資產	19,888	27,561
	834,407	747,194
(ii) 負債		
須呈報分部負債	170,978	96,329
來自已終止經營業務	1,255	4,810
不可換股債券	20,000	28,333
應付稅項	2,581	372
遞延稅項負債	7,383	7,876
未分配公司負債	5,049	4,540
	207,246	142,260

4. 分部報告(續)

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	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核) (經重列)
	千港元	千港元
物業投資	7,550	5,165
放債業務	24,988	21,877
	32,538	27,042

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	
	截至二零二零年 九月三十日止 六個月 (未經審核)	截至二零一九年 九月三十日止 六個月 (未經審核) (經重列)	於二零二零年 九月三十日 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港(所在地)	24,988	3,499	780	2,343
中國	7,550	23,543	286,757	216,440
其他	-	-	734	1,185
	32,538	27,042	288,271	219,968

5. 業務的季節性

本集團之物業租賃業務及放債業務並無特別的季節性因素。

6. 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	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核) (經重列)
	千港元	千港元
投資物業之租金收入	7,550	5,165
貸款利息收入	<u>24,988</u>	<u>21,877</u>
	<u>32,538</u>	<u>27,042</u>

7. 其他收入及其他收益或虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核) (經重列)
	千港元	千港元
a) 其他收入		
銀行存款之利息收入	12	113
股息收入	-	77
雜項收入	234	24
	<u>246</u>	<u>214</u>
b) 其他收益或虧損		
非上市投資基金之已變現虧損	(180)	(13,203)
買賣證券之未變現(虧損)/收益	(3,704)	298
外匯收益淨值	16,622	99
	<u>12,738</u>	<u>(12,806)</u>

8. 來自持續經營業務之除稅前溢利／虧損

除稅前溢利／虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
a) 融資成本		
附息銀行借款之利息開支	3,979	3,739
不可換股債券之利息開支	625	501
租賃負債利息開支	648	306
其他貸款利息開支	42	—
	<u>5,294</u>	<u>4,546</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	6,095	9,559
定額供款退休計劃之供款	211	365
	<u>6,306</u>	<u>9,924</u>
c) 其他項目		
核數師酬金		
—其他服務	300	470
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(二零一九年：360,000港元)	403	1,142
折舊		
—自置廠房及設備	2,245	1,490
—使用權資產	3,009	2,642
投資物業租金收入總額減直接開支零港元(二零一九年：1,164,000港元)	(7,550)	(4,001)
d) 其他開支		
應收貸款預期信貸虧損撥備	1,882	2,093

9. 所得稅開支／(抵免)

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	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核) (經重列)
	千港元	千港元
本期稅項		
香港利得稅	2,389	323
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	(803)	(1,638)
有關持續經營業務之所得稅開支／(抵免)	<u>1,586</u>	<u>(1,315)</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%的統一稅率計算(二零一九年：16.5%)。

- ii) 截至二零二零年九月三十日止期間之中國企業所得稅(「企業所得稅」)為25%(二零一九年：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。

9. 所得稅開支／(抵免)(續)

b) 簡明綜合財務狀況表之遞延稅項負債變動如下：

	無形資產 千港元	投資物業重估 千港元	總額 千港元
於二零一九年四月一日(經審核)	335	11,701	12,036
計入損益之遞延稅項	(335)	(3,158)	(3,493)
匯兌調整	—	(667)	(667)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零二零年三月三十一日(經審核)	<u>—</u>	<u>7,876</u>	<u>7,876</u>
於二零二零年四月一日(經審核)	—	7,876	7,876
計入損益之遞延稅項	—	(803)	(803)
匯兌調整	—	310	310
	<u>—</u>	<u>310</u>	<u>310</u>
於二零二零年九月三十日(未經審核)	<u>—</u>	<u>7,383</u>	<u>7,383</u>

10. 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。於二零二零年九月三十日，終止業務仍在處理當中。

已終止金融服務業務年度溢利／(虧損)載列如下。損益表中的比較數字已經重列，以將金融服務業務重新列為已終止經營業務。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
收入	-	433
銷售成本	-	(488)
毛損	-	(55)
其他收入／(虧損)	(3)	49
行政開支	(2,545)	(4,207)
融資成本	(34)	-
終止租賃收益	3,223	-
所得稅抵免	-	68
來自已終止經營業務溢利／(虧損)	<u>641</u>	<u>(4,145)</u>
經營活動使用之現金流量	(1,694)	3,195
投資活動產生之現金流量	-	(336)
融資活動產生之現金流量	-	-
現金(流出)／流入淨額	<u>(1,694)</u>	<u>2,859</u>

11. 股息

本公司董事不建議支付截至二零二零年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零一九年：無)。

12. 每股盈利／虧損

a) 每股基本盈利／虧損—來自持續及已終止經營業務

每股基本盈利／虧損乃按本公司擁有人應佔溢利或虧損15,329,000港元(二零一九年：虧損28,010,000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	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (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>133,584</u>	<u>133,052</u>

用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數已就於二零二零年一月八日生效之股份合併作出調整。

b) 來自持續經營業務

每股基本盈利／虧損乃按本公司擁有人應佔溢利或虧損14,688,000港元(二零一九年(經重列)：虧損23,865,000港元)及年內已發行普通股加權平均數133,584,000股(二零一九年：133,052,000股普通股)而計算。

c) 來自已終止經營業務

基於已終止經營業務之期間盈利641,000港元(二零一九年(經重列)：虧損4,145,000港元)以及上述之每股基本及攤薄盈利／虧損之分母計算，已終止經營業務之每股基本盈利／虧損為每股0.48港仙(二零一九年(經重列)：每股虧損3.11港仙)。

d) 每股攤薄盈利／虧損

由於尚未行使購股權對每股基本虧損具有反攤薄效應，截至二零一九年九月三十日止期間，每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

計算每股攤薄盈利時並無假設本公司購股權之行使，此乃由於截至二零二零年九月三十日止期間，該等購股權之行使價高於股份之平均市價。

13. 物業、廠房及設備及使用權資產之變動**(a) 使用權資產**

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團訂立新租賃協議，及因此確認添置使用權資產約31,451,000港元(二零二零年三月三十一日：約5,275,000港元)。

(b) 物業、廠房及設備

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團按成本約35,429,000港元(二零二零年三月三十一日：約2,280,000港元)收購廠房及設備。

14. 投資物業

千港元

估值：

於二零一九年四月一日(經審核)	229,192
添置	4,676
重估虧損	(12,628)
匯兌調整	(14,406)
	<u>206,834</u>
於二零二零年三月三十一日(經審核)	<u>206,834</u>
於二零二零年四月一日(經審核)	206,834
重估虧損	(3,210)
匯兌調整	8,685
	<u>212,309</u>
於二零二零年九月三十日(未經審核)	<u>212,309</u>

本集團之所有投資物業均於中國持有。

本集團之所有投資物業已於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日由獨立專業估值師嘉漫(香港)有限公司重新估值。嘉漫(香港)有限公司持有獲認可及相關專業資格，並擁有估值之物業地點及類別之近期經驗。物業已按收入資本化計算法重新估值。投資物業乃根據經營租賃出租予第三方。

於二零二零年九月三十日，本集團已抵押價值約212,309,000港元(二零二零年三月三十一日：約206,834,000港元)之投資物業，為本集團獲授之計息銀行借款提供擔保。

15. 按公平值計入損益的金融資產

(a) 按公平值計入損益的金融資產

於二零二零年九月三十日，本集團按公平值計入損益的金融資產包括非上市投資基金及買賣證券，詳情如下：

	非上市 投資基金 千港元	買賣證券 (附註i) 千港元	總額 千港元
於二零一九年四月一日之結餘(經審核)	45,509	31,331	76,840
添置	-	4,294	4,294
強制性贖回	(33,446)	17,971	(15,475)
出售非上市投資基金之已變現虧損	(9,271)	-	(9,271)
公平值變動未變現虧損	(1,496)	(13,355)	(14,851)
銷售所得款項	-	(16,940)	(16,940)
匯兌調整	-	7,812	7,812
	<u>1,296</u>	<u>31,113</u>	<u>32,409</u>
於二零二零年三月三十一日之結餘(經審核)	1,296	31,113	32,409
於二零二零年四月一日之結餘(經審核)	1,296	31,113	32,409
強制性贖回	(1,091)	1,091	-
出售非上市投資基金之已變現虧損	(180)	-	(180)
公平值變動未變現(虧損)/收益	-	(3,704)	(3,704)
匯兌調整	(25)	-	(25)
	<u>-</u>	<u>28,500</u>	<u>28,500</u>
於二零二零年九月三十日之結餘(未經審核)	-	28,500	28,500
就呈報分析如下：			
流動資產	-	31,113	31,113
非流動資產	1,296	-	1,296
	<u>1,296</u>	<u>31,113</u>	<u>32,409</u>
於二零二零年三月三十一日之結餘(經審核)	1,296	31,113	32,409
流動資產	-	28,500	28,500
非流動資產	-	-	-
	<u>-</u>	<u>28,500</u>	<u>28,500</u>
於二零二零年九月三十日之結餘(未經審核)	-	28,500	28,500

15. 按公平值計入損益的金融資產(續)

(a) 按公平值計入損益的金融資產(續)

附註i:

投資買賣證券詳情如下:

股票名稱	股票代碼	業務性質	於二零二零年		截至二零二零年		於二零二零年		截至二零二零年		截至二零二零年	
			於二零二零年三月三十一日所持股份數目	三月三十一日持股概約百分比	於二零二零年三月三十一日市價	於二零二零年九月三十日止期間所持股份數目變動	於二零二零年九月三十日市價	於二零二零年九月三十日持股概約百分比	於二零二零年九月三十日市價	於二零二零年九月三十日止期間出售事項之已變現收益/(虧損)	於二零二零年九月三十日止期間公平值變動之未變現收益/(虧損)	於二零二零年九月三十日總賬
財訊傳媒*	205	廣告及銷售書籍及雜誌; 證券經紀; 放債; 電子商務	93,300,000	1.5%	1,026	(88,635,000)	4,665,000	1.2%	821	-	(205)	(205)
QPL International*	243	製造及銷售集成電路引線框、散熱器, 加強桿及投資控股	14,571,000	0.6%	350	(13,356,750)	1,214,250	0.7%	243	-	(107)	(107)
廣泰控股有限公司	630	從事製造及銷售醫療設備產品及塑膠模具產品; 提供建造服務; 提供放債業務及證券投資	36,970,000	2.0%	3,364	-	36,970,000	1.8%	4,252	-	887	887
中國國家文化產業集團	745	從事電子商務; 廣告及電影製作業務	131,000,000	1.3%	1,310	(124,450,000)	6,550,000	1.3%	511	-	(799)	(799)
合一投資控股有限公司	913	投資於香港股票市場上市公司, 且亦於黃埔上市公司	2,633,000	1.4%	442	-	2,633,000	1.2%	342	-	(100)	(100)
中國環保生態投資有限公司	986	進行黃金及鑽石買賣; 放債業務; 互聯網服務及金融服務	5,374,000	0.86%	720	-	5,374,000	0.9%	1,854	-	1,134	1,134
米蘭站控股有限公司	1150	手提包、時尚配件零售及裝飾品營運業務	3,250,000	1.6%	384	-	3,250,000	1.6%	367	-	(16)	(16)
啟博控股有限公司*	1190	從事生產及銷售陶瓷浴室產品	9,116,000	0.7%	-	-	9,116,000	0.7%	-	-	-	-
隆成金融集團有限公司*	1225	提供包括證券經紀; 招募數碼及放債等金融服務以及生產及分銷兒童塑膠玩具及醫療護理產品	107,000,000	4.6%	-	-	107,000,000	4.7%	-	-	-	-
聯時集團有限公司(前稱為「時間由你國際控股有限公司」)	1327	從事自主品牌手錶; OEM手錶以及第三方手錶製造及銷售	3,000,000	0.9%	390	(27,000,000)	3,000,000	0.7%	420	-	30	30
環翠集團	1751	主要作為分包商在香港及澳門提供混凝土拆拆服務	-	-	-	600,000	600,000	0.1%	118	-	(28)	(28)

15. 按公平值計入損益的金融資產(續)

(a) 按公平值計入損益的金融資產(續)

附註:(續)

股票名稱	股票代碼	業務性質	於二零二零年三月三十一日		截至二零二零年九月三十日止期間		於二零二零年九月三十日		截至二零二零年九月三十日止期間		截至二零二零年九月三十日止期間	
			所持股份數目	百分比	所持股份數目	佔總數的百分比	所持股份數目	佔總數的百分比	日市價值	收益/(虧損)	止期間出售事項之已變現收益/(虧損)	變動之未變現收益/(虧損)
中國華英瑞視控股有限公司	8006	從事旅遊媒體業務；於知名旅遊雜誌提供內容及廣告宣傳服務；證券投資及放債業務	19,000,000	4.9%	1,596	-	19,000,000	4.1%	1,520	-	(76)	(76)
皓文控股有限公司*	8019	賬面放債業務、買賣及生產物料標料以及電子配件交易	75,000,000	3.5%	2,475	(67,500,000)	7,500,000	3.5%	1,275	-	(1,200)	(1,200)
瀟灑控股	8021	提供租界搭建及裝修服務以及為建築及建造工程提供管理承包服務、放債業務及證券投資業務	378,000,000	2.6%	10,584	(23,500,000)	401,500,000	2.8%	13,651	-	2,315	2,315
吉輝控股有限公司*	8027	提供招牌設計、製造、安裝及維修以及相關產品	48,000,000	1.5%	960	(46,080,000)	1,920,000	1.5%	396	-	(564)	(564)
普華國際(控股)有限公司*	8041	從事製造及買賣高端泳裝及服裝產品；貿易及提供網上購物及媒體相關服務；及放債業務	61,240,000	0.9%	3,797	(55,116,000)	6,124,000	0.8%	888	-	(2,909)	(2,909)
中國三三傳媒集團有限公司*	8087	提供有關鐵路網絡的平面媒體廣告服務；於香港及中國電影及娛樂投資及香港零售卡業務	142,780,000	2.5%	2,427	(128,502,000)	14,278,000	2.1%	1,199	-	(1,228)	(1,228)
亞太金融投資	8193	投資控股	-	-	-	935,000	935,000	0.3%	75	-	(118)	(118)
富豐控股有限公司	8269	天然資源及商品貿易；放債業務；投資煤炭貿易業務；發展及推廣品牌；設計、製造及銷售熱飲潮流商品；及其他消費產品；及證券投資	6,925,000	3.4%	1,288	-	6,925,000	3.4%	568	-	(720)	(720)
						31,113			28,500	-	(3,704)	(3,704)

* 暫停買賣

期內股份合併

附註：

1. 買賣證券之市值乃按其於報告期末之收市買入價計算。
2. 上述買賣證券概無單獨按超過本集團資產淨值5%的價值計值。

16. 貿易及其他應收款項

根據發票日期並扣除呆賬撥備，於報告期末之應收賬款賬齡分析如下：

	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	1,585	930
一至三個月	2,544	1,859
三至六個月	-	1,845
六個月以上	328	1,214
應收賬款	4,457	5,848
遞延租賃應收款項	7,649	5,259
一個月內	12,224	7,334
一至三個月	7,821	9,652
三至六個月	1,252	2,061
六個月以上	-	-
應收放債業務利息	21,297	19,047
其他應收款項	21,997	20,968
	55,400	51,122

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。

17. 應收貸款

	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
來自以下各項之應收貸款：		
— 放債業務	479,420	447,023
減：預期信貸虧損撥備	(45,841)	(42,394)
	433,579	404,629
列入流動資產項下須於一年內償還款項	134,190	324,726
列入非流動資產項下須於一年後償還款項	299,389	79,903
	433,579	404,629

附註：

截至二零二零年九月三十日止期間，本集團向獨立第三方借出款項總額479,420,000港元(二零二零年三月三十一日：447,023,000港元)。該等應收貸款之貸款期為12至24個月，且按年利率介乎10%至18%計息，而相應利息預期將按月、季或年償還。該等應收貸款以位於香港的物業或私募基金權作抵押。

於報告期末，以到期日為基礎應收貸款之到期日概況如下：

	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內到期或按要求	12,475	40,507
一至三個月內到期	6,300	109,144
三至六個月內到期	28,961	132,894
六至十二個月內到期	86,454	42,181
十二個月後到期	299,389	79,903
	433,579	404,629

18. 不可換股債券

	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非即期部份	10,000	10,000
即期部份	10,000	18,333
不可換股債券	20,000	28,333

該款項指每項不可換股債券10,000,000港元之總計20,000,000港元之兩項不可換股債券(二零二零年三月三十一日：八項，28,333,000港元)。於二零二零年九月三十日，應計利息884,000港元(二零二零年三月三十一日：382,000港元)計入其他應付款項及應計費用。不可換股債券尚未償還本金總額的年利率為5厘。利息每年於發行日期之週年日或於贖回日期支付。本公司可於到期日前隨時贖回全部或部分尚未償還債券之本金額。不可換股債券之到期日為其發行日期起七年(即分別為二零二零年二月七日及二零二零年十二月四日)。

19. 股本

	普通股數目 千股	每股 港元	千港元
法定股本：			
於二零一九年四月一日(經審核)	30,000,000	0.01	300,000
股份合併	(29,250,000)		-
於二零二零年三月三十一日(經審核)及 二零二零年九月三十日(未經審核)	750,000	0.40	300,000
			千港元
已發行及繳足股本：			
於二零一九年四月一日(經審核)	4,857,582	0.01	48,576
根據購股權計劃發行之股份	485,750	0.01	4,857
股份合併	(5,209,748)		-
於二零二零年三月三十一日(經審核)及 二零二零年九月三十日(未經審核)	133,584	0.40	53,433

20. 以股權結算股份基礎付款交易

本公司設有一項於二零一一年十二月十六日採納之購股權計劃。據此，本公司董事獲授權可酌情邀請本公司僱員、本公司董事(包括獨立非執行董事)、本集團其他僱員及董事、本集團之貨品或服務供應商、本集團客戶、為本集團提供研究、開發或其他技術支援之人士或實體、本集團任何股東(統稱「參與者」)以及由屬任何參與者之一名或以上人士全資擁有之任何公司，按名義代價接納可認購本公司普通股之購股權。購股權之行使價應為股份面值、股份於授出日期在香港聯交所之收市價及股份在緊接授出日期前五個營業日在香港聯交所之平均收市價三者中之最高者。購股權計劃將於截至二零二一年十二月十五日止十年期內有效，其後將不會進一步授出購股權。

購股權於授出日期即時歸屬，其後自(i)二零一七年七月十一日至二零二二年七月十日、(ii)自二零一七年十月十日至二零二二年十月九日或(iii)自二零一九年三月二十五日至二零二四年三月二十四日止五年期內可予行使。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利，且悉數以股份結算。

a) 授出之期限及條件如下：

授出日期	行使期	經調整行使價 (股份合併 前行使價)	購股權數目 (股份合併前)
i) 向董事授出購股權			
二零一七年十月十日	二零一七年十月十日 至二零二二年十月九日	2港元 (0.05港元)	2,428,750 (97,150,000)
ii) 向僱員授出購股權			
二零一七年七月十一日	二零一七年七月十一日 至二零二二年七月十日	2.32港元 (0.058港元)	2,022,500 (80,900,000)
二零一七年十月十日	二零一七年十月十日 至二零二二年十月九日	2港元 (0.05港元)	9,715,000 (388,600,000)
iii) 向服務供應商授出購股權			
二零一九年三月二十五日	二零一九年三月二十五日 至二零二四年三月二十四日	不適用 (0.0304港元)	不適用 (485,750,000)
			14,166,250 <u>(1,052,400,000)</u>

20. 以股權結算股份基礎付款交易(續)

a) 授出之期限及條件如下：(續)

截至二零二零年九月三十日止期間

	購股權數目			購股權 授出日期*	購股權行使期	購股權行使價** 港元
	於二零二零年 四月一日 尚未行使	於期內已行使	於二零二零年 九月三十日 尚未行使			
董事						
徐東先生(於二零一七年十二月十二日辭任)	1,214,375	-	1,214,375	二零一七年十月十日	二零一七年十月十日 至二零二二年十月九日	2
韓衛先生	1,214,375	-	1,214,375	二零一七年十月十日	二零一七年十月十日 至二零二二年十月九日	2
	<u>2,428,750</u>	<u>-</u>	<u>2,428,750</u>			
僱員						
其他僱員	2,022,500	-	2,022,500	二零一七年七月十一日	二零一七年七月十一日 至二零二二年七月十日	2.32
其他僱員	9,715,000	-	9,715,000	二零一七年十月十日	二零一七年十月十日 至二零二二年十月九日	2
	<u>11,737,500</u>	<u>-</u>	<u>11,737,500</u>			
購股權總數	<u>14,166,250</u>	<u>-</u>	<u>14,166,250</u>			

* 購股權自授出日期起即時歸屬。

** 倘進行供股或本公司股本出現其他相關變動，則購股權之行使價須予以調整。

20. 以股權結算股份基礎付款交易(續)

b) 計劃項下購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零二零年九月三十日		二零二零年三月	
	加權平均行使價 港元	根據購股權可發行之股份數目	加權平均行使價 港元	根據購股權可發行之股份數目
於四月一日尚未行使	2.046	14,166,250	0.042	1,052,400,000
期內行使	-	-	0.0304	(485,750,000)
股份合併	-	-	-	(552,483,750)
	<u>2.046</u>	<u>14,166,250</u>	<u>2.046</u>	<u>14,166,250</u>
於期終/年終尚未行使	<u>2.046</u>	<u>14,166,250</u>	<u>2.046</u>	<u>14,166,250</u>
於期終/年終可予行使	<u>2.046</u>	<u>14,166,250</u>	<u>2.046</u>	<u>14,166,250</u>

購股權計劃受上市規則第17章規管。於截至二零二零年九月三十日止期間，並無授出購股權。

於二零二零年九月三十日尚未行使之購股權之行使價為2港元或2.32港元，剩餘加權平均合約年期為1.99年。

21. 關聯方交易

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團與關聯方進行下列交易。

a) 主要管理人員薪酬

截至二零二零年九月三十日止六個月，主要管理人員薪酬(包括已付予本公司董事及若干最高薪僱員之款項)如下：

	截至二零二零年九月三十日止六個月 (未經審核) 千港元	截至二零一九年九月三十日止六個月 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	3,725	3,663
離職福利	<u>76</u>	<u>47</u>
	<u>3,801</u>	<u>3,710</u>

酬金總額已計入「員工成本」(見附註8(b))。

21. 關聯方交易(續)

b) 與關聯方之未償還結餘

	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應付一位董事款項	-	219
應付關聯方款項	<u>32</u>	<u>32</u>

應付關聯方款項指本公司之附屬公司董事作出之墊款。該等關聯方之結餘及應付董事款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

22. 金融工具之公平值計量

i) 公平值計量

a) 按公平值計量之金融資產及負債

公平值架構

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量之金融工具之公平值，並根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定之公平值架構分為三個層級。公平值計量會參考估值方法所用輸入數據之可觀察程度及重要性劃分為不同層級，詳情如下：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入數據(即在計量日期相同資產或負債在活躍市場上未經調整之報價)計量公平值。
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據(即不符合第一層級之可觀察輸入數據)，而非重大不可觀察輸入數據計量公平值。不可觀察輸入數據指無法取得市場數據之輸入數據。
- 第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。

本集團擁有一個由財務總監領導之團隊，以進行金融工具(包括分類為公平值架構第三層級之按公平值計入損益的金融資產項下之非上市投資基金)之估值。團隊直接向董事及審核委員會報告。載有公平值計量變動分析之估值報告乃由團隊於各中期及年度報告日期編製，並由董事審閱及批准。團隊就估值過程及結果每年與董事及審核委員會進行兩次討論，以與報告日期保持一致。

22. 金融工具之公平值計量(續)

i) 公平值計量(續)

a) 按公平值計量之金融資產及負債(續)

於二零二零年九月三十日之公平值計量(未經審核)分類				於二零二零年三月三十一日之公平值計量(經審核)分類			
		於二零二零年 九月三十日之				於二零二零年 三月三十一日	
第一層級	第二層級	第三層級	公平值	第一層級	第二層級	第三層級	之公平值
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
按經常性公平值計量之資產：							
按公平值計入損益之金融							
資產：							
—非上市投資基金(附註1及2)	-	-	-	-	1,296	42,717	1,296
—買賣證券	28,500	-	28,500	31,331	-	-	31,331

於截至二零二零年九月三十日止期間及截至二零二零年三月三十一日止年度，第一層及第二層之間並無任何轉撥，亦無轉入或轉出第三層。本集團之政策為於報告期末在公平值架構各層級轉撥發生期間確認轉撥。

附註：

- 按公平值計入損益之金融資產第二層級公平值計量所使用之估值方法及主要輸入數據如下：

經評估按公平值計入損益之金融資產之公平值與投資基金經理發出之資產淨值報表內所示之資產淨值相若，並已計及投資持有之資產之公平值。

22. 金融工具之公平值計量(續)

i) 公平值計量(續)

a) 按公平值計量之金融資產及負債(續)

附註：(續)

該等第三層級公平值計量之結餘於截至二零二零年九月三十日止期間及截至二零二零年三月三十一日止年度內之變動如下：

按公平值計入損益之金融資產：

	非上市投資基金 千港元	金融產品 千港元
於二零一九年四月一日之結餘(經審核)	42,717	-
強制性贖回	(33,446)	-
出售虧損	(9,271)	-
	<u> </u>	<u> </u>
於二零二零年三月三十一日(經審核)及 二零二零年九月三十日(未經審核)之結餘	<u> </u>	<u> </u>

b) 並非以公平值列值之金融資產及負債之公平值

董事認為綜合財務報表內按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。公平值按類似金融工具之當前市場利率貼現未來現金流量之現值估計。

23. 承擔

經營租賃承擔

i) 本集團作為出租人：

本集團根據經營租約安排租賃投資物業予租戶，所議定之租期介乎四年至十年。租約條款一般要求租戶支付保證金。於報告期末，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團到期應收之未來最低租賃付款總額如下：

	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	23,187	10,464
第二年至第五年(包括首尾兩年)	89,738	48,362
五年後	35,665	23,445
	148,590	82,271

24. 訴訟

本公司於一九九八年對ASG Capital Limited及ASG Brokerage Limited (「被告」)提出法律訴訟，基於被告未能按照於一九九七年十二月九日訂立之配售及包銷協議履行其包銷責任而違反該協議，以及追討本公司蒙受之經濟損失40,000,000港元連同利息及法律成本。法律訴訟現進入審訊前出示訴訟雙方文件之階段，惟審訊日期尚未落實。訴訟各方之上一項法律行動於二零零五年年中進行，法律訴訟中本公司之代表律師向被告代表律師送達通知要求查核文件。

25. 批准中期財務報告

董事會已於二零二零年十一月三十日批准及授權刊發中期財務報告。

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，於二零二零年九月三十日，本集團所持投資物業之總樓面面積約為7,004平方米，其中100%的物業已根據經營租約質予第三方，租期最多為十二年。於二零二零年六月一日，本公司全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司(「附屬公司」)與第三方(「出租人」)訂立租賃協議，據此附屬公司同意租賃而出租人同意出租上海一幢總樓面面積約7,959平方米的物業，租期為二零二零年六月一日至二零二八年十月三十一日。截至二零二零年九月三十日止六個月，租賃物業之總樓面面積約4,759平方米已根據經營租賃分租予第三方，租期介乎四年至八年。

截至二零二零年九月三十日止六個月，錄得租金收入約7,550,000港元。

放債業務於此期間帶來穩定的利息收入。截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團之貸款組合達約479,420,000港元，其平均利率為10.92%。截至二零二零年九月三十日止六個月，放債業務帶來的利息收入約為24,990,000港元。

管理層討論及分析(續)

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32,540,000港元(二零一九年：約27,040,000港元)，較去年同期增加約20.34%。營業額增加主要由於租賃物業產生之租金收入增加及利息收入增加所致。回顧期內之未經審核溢利淨額約為15,330,000港元(二零一九年：虧損淨額約28,010,000港元)，而每股基本盈利為11.48港仙(二零一九年：虧損21.05港仙)。

本集團中期業績有所改善乃主要歸因於與二零一九年同期相比，截至二零二零年九月三十日止六個月，i)物業投資業務及放債業務收入分別增加約2,390,000港元及3,110,000港元；ii)行政開支減少約6,410,000港元；iii)按公平值計入損益之金融資產交易虧損減少約9,020,000港元；及iv)以人民幣計值的資產外匯收益約16,620,000港元所致。

期內，本集團之行政開支約為18,860,000港元，較去年同期減少約25.4%，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5,290,000港元，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而產生。

流動資金及財務資源

於二零二零年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為187,430,000港元(於二零二零年三月三十一日：約409,600,000港元)，包括現金及銀行結餘約7,950,000港元(於二零二零年三月三十一日：約19,590,000港元)。

本集團於二零二零年九月三十日之借款約101,930,000港元(於二零二零年三月三十一日：約87,580,000港元)，其中2.59%及97.41%的借款分別自資產負債表日期起一年內及一年後到期。資本負債比率(界定為本公司債務淨額比權益總額之百分比)約為19.44%(於二零二零年三月三十一日：19.16%)。

管理層討論及分析(續)

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。於二零二零年九月三十日，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

截至二零二零年九月三十日止六個月，本公司股本及資本架構並無變動。

抵押本集團之資產

於二零二零年九月三十日，本集團已抵押價值約212,310,000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

於二零二零年九月三十日，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

截至二零二零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。

管理層討論及分析(續)

僱員

於二零二零年九月三十日，本集團有38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。

股息

本公司董事不建議支付截至二零二零年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零一九年：無)。

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二零二零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。

董事於股份之權益及淡倉

於二零二零年九月三十日，概無董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本(「股份」)中登記根據證券及期貨條例第352條須列入本公司置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據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」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉。

董事於本公司購股權之權益已另行於本簡明綜合財務報表附註20單獨披露。

購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃，藉以就合資格參與者對本集團作出之貢獻向彼等提供獎勵及回報。

本公司現有購股權計劃於二零一一年十二月十六日獲採納，有效期為採納日期起計十年。

於二零二零年九月三十日，本公司可授出購股權以賦予持有人權利認購最多14,166,250股股份，相當於本公司於該日已發行股份的約10.6%。

主要股東及其他人士於股份之權益

於二零二零年九月三十日，就董事目前所知悉，並無任何其他人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接實益擁有本公司已發行股本5%或以上之權益。

董事進行證券交易

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，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。

企業管治

本公司於截至二零二零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，此職能架構有利於維持強大貫徹之領導，有助於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二零二零年九月九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，分別為黎偉賢先生、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。

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二零二零年九月三十日止六個月之業績，並認為該等報表符合適用會計準則，且已作出足夠披露。

承董事會命
中國置業投資控股有限公司
主席
韓衛

香港，二零二零年十一月三十日