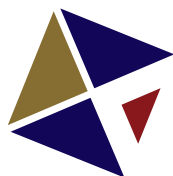


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零二一年三月三十一日止 年度之未經審核年度業績公告

由於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發，中國置業投資控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零二一年經審核年度業績」)的審核進度及程序受到干擾，包括但不限於在本集團中國主要營業地點所在地上海實施的出行限制及檢疫政策，以及對應收貸款預期信貸虧損、投資物業、在建物業及使用權資產的估值、銀行對雜項應收款項可收回金額的確認及評估等對於中國的審核工作產生一定程度的不利影響，加上本公司最近更換核數師(「核數師」)，核數師需要更多時間就二零二一年經審核年度業績進行及完成審核。

因此，本公司無法刊發已經核數師同意之二零二一年經審核年度業績。為使本公司股東及潛在投資者了解本集團的業務營運及財務狀況，本公司董事會(「董事會」)已決定刊發本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核年度業績(「二零二一年未經審核年度業績」)，當中的審核程序尚未完成。本公司將於審核程序完成後(預期於二零二一年七月十九日或之前)就經核數師同意之二零二一年經審核年度業績刊發進一步公告。

董事會謹此宣佈二零二一年未經審核年度業績，連同二零二零年同期之比較數字。二零二一年未經審核年度業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

* 僅供識別

未經審核綜合損益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二一年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (經審核) |
|---------------------|------|------------------------|-----------------------|
| 收入 | 4(a) | 71,041 | 51,799 |
| 銷售及提供服務之成本 | | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 毛利 | | 71,041 | 51,799 |
| 投資物業之估值收益／(虧損) | | 24,338 | (12,628) |
| 其他收入 | 4(b) | 3,413 | 6,051 |
| 其他收益及虧損 | 4(c) | 35,713 | (34,952) |
| 行政開支 | | (28,501) | (48,851) |
| 其他開支 | 5 | <u>(58,514)</u> | <u>(30,736)</u> |
| 經營溢利／(虧損) | | 47,490 | (69,317) |
| 融資成本 | | <u>(10,784)</u> | <u>(9,275)</u> |
| 來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損) | 8 | 36,706 | (78,592) |
| 所得稅(開支)／抵免 | 6 | <u>(4,460)</u> | <u>2,457</u> |
| 來自持續經營業務之年度溢利／(虧損) | | 32,246 | (76,135) |
| 來自已終止經營業務虧損 | 7 | <u>(226)</u> | <u>(16,456)</u> |
| 年度溢利／(虧損) | | <u>32,020</u> | <u>(92,591)</u> |
| 下列人士應佔： | | | |
| 本公司擁有人 | | <u>32,020</u> | <u>(92,591)</u> |
| 每股盈利／(虧損) | 10 | | |
| 來自持續及已終止經營業務 | | | |
| 基本(港仙) | | <u>23.97港仙</u> | <u>(69.61港仙)</u> |
| 攤薄(港仙) | | <u>23.97港仙</u> | <u>(69.61港仙)</u> |
| 來自持續經營業務 | | | |
| 基本(港仙) | | <u>24.14港仙</u> | <u>(57.24港仙)</u> |
| 攤薄(港仙) | | <u>24.14港仙</u> | <u>(57.24港仙)</u> |

未經審核綜合損益及其他全面收益表
截至二零二一年三月三十一日止年度

| | 二零二一年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (經審核) |
|-------------------|------------------------|-----------------------|
| 年度溢利／(虧損) | 32,020 | (92,591) |
| 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 | 15,206 | (14,280) |
| 年度全面收入／(虧損)總額 | 47,226 | (106,871) |
| 下列人士應佔： | | |
| 本公司擁有人 | 47,226 | (106,871) |

未經審核綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

| | 附註 | 二零二一年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (經審核) |
|------------------|----|------------------------|-----------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 廠房及設備 | | 3,135 | 5,208 |
| 使用權資產 | | 108,961 | 7,926 |
| 投資物業 | | 216,059 | 206,834 |
| 無形資產 | | — | — |
| 商譽 | | — | — |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | — | 1,296 |
| 應收貸款 | 12 | 6,825 | 79,903 |
| | | 334,980 | 301,167 |
| 流動資產 | | | |
| 在建物業 | | 22,011 | 19,481 |
| 貿易及其他應收款項 | 11 | 49,819 | 51,122 |
| 應收貸款 | 12 | 410,442 | 324,726 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | 35,442 | 31,113 |
| 現金及銀行結餘—信託賬戶 | | — | 1,058 |
| 現金及銀行結餘—一般賬戶 | | 11,759 | 18,527 |
| | | 529,473 | 446,027 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 13 | 45,258 | 6,639 |
| 附息銀行借款 | | — | 6,569 |
| 租賃負債 | | 4,544 | 4,512 |
| 不可換股債券 | | 8,750 | 18,333 |
| 應付稅項 | | 6,195 | 372 |
| | | 64,747 | 36,425 |
| 流動資產淨值 | | 464,726 | 409,602 |
| 資產總值減流動負債 | | 799,706 | 710,769 |

| | 二零二一年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (經審核) |
|--------------|------------------------|-----------------------|
| 非流動負債 | | |
| 附息銀行借款 | 100,853 | 81,015 |
| 遞延稅項負債 | 6,511 | 7,876 |
| 租賃負債 | 30,189 | 6,944 |
| 不可換股債券 | 10,000 | 10,000 |
| | <u>147,553</u> | <u>105,835</u> |
| 資產淨值 | <u><u>652,153</u></u> | <u><u>604,934</u></u> |
| 權益 | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | |
| 股本 | 53,433 | 53,433 |
| 儲備 | 598,720 | 551,501 |
| 權益總額 | <u><u>652,153</u></u> | <u><u>604,934</u></u> |

未經審核綜合財務報表附註：

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。本集團採納之重大會計政策披露於下文。

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3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) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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 |
| 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 |

除下文所披露者外，於本年度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年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

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

該等修訂本為重大提出新定義，指出「倘資料出現遺漏、錯誤陳述或表述模糊而可合理預期將影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決定，而該等財務報表提供有關一個特定報告實體的財務資料，則資料即屬重大。」該等修訂本亦澄清，在整體財務報表的範圍內，重大性取決於資料的性質或牽涉範圍，不論單獨或與其他資料結合使用。

應用該等修訂本對綜合財務報表並無影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用任何已頒佈但尚未於二零二零年四月一日開始的財政年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。該等新訂及經修訂香港財務報告準則包括以下可能與本集團相關的準則。

| | 於下列日期或之後開始的會計期間生效 |
|--|-------------------|
| 香港財務報告準則第16號修訂本，COVID-19相關租金寬免 | 二零二零年六月一日 |
| 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本，利率基準改革－第二階段 | 二零二一年一月一日 |
| 香港財務報告準則第3號修訂本，概念框架的提述 | 二零二二年一月一日 |
| 香港會計準則第16號修訂本，物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項 | 二零二二年一月一日 |
| 香港會計準則第37號修訂本，有償合約－履行合約的成本 | 二零二二年一月一日 |
| 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進 | 二零二二年一月一日 |
| 香港會計準則第1號修訂本，將負債分類為流動或非流動 | 二零二三年一月一日 |

本集團正在評估該等修訂本及新準則於首次應用期間的預期影響。到目前為止，本集團認為採納該等修訂本及新準則不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

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。本集團已呈列以下三個須呈報分部。該等分部分開管理。物業投資分部、放債服務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。更多詳情披露於附註13。

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

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、未分配融資成本、公司收入、折舊、利息收入以及買賣證券及非上市投資基金公平值變動)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綜合損益表一致之方式計量。

除按公平值計入損益之金融資產、在建物業及公司資產外，所有資產均分配至須呈報分部。除遞延稅項負債、應付稅項、不可換股債券及公司負債外，所有負債均分配至須呈報分部。

於截至二零二一年及二零二零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。

| | 二零二一年 | | | 二零二零年 | | |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| | 物業投資 千港元 (未經審核) | 放債業務 千港元 (未經審核) | 總額 千港元 (未經審核) | 物業投資 千港元 (經審核) | 放債業務 千港元 (經審核) | 總額 千港元 (經審核) |
| 來自外部客戶之收入 | 19,016 | 52,025 | 71,041 | 9,248 | 42,551 | 51,799 |
| 須呈報分部收入 | <u>19,016</u> | <u>52,025</u> | <u>71,041</u> | <u>9,248</u> | <u>42,551</u> | <u>51,799</u> |
| 除稅前須呈報分部溢利／(虧損) | 21,971 | (340) | 21,631 | (21,661) | (11,283) | (32,944) |
| 以下各項之利息收入 | | | | | | |
| — 銀行存款 | 20 | — | 20 | 184 | — | 184 |
| 折舊及攤銷 | | | | | | |
| — 廠房及設備 | (1,593) | — | (1,593) | (818) | — | (818) |
| — 使用權資產 | (1,376) | — | (1,376) | (1,178) | — | (1,178) |
| 投資物業之估值收益／(虧損) | 24,338 | — | 24,338 | (12,628) | — | (12,628) |
| 應收貸款預期信貸虧損撥備 | — | (46,214) | (46,214) | — | (30,580) | (30,580) |
| 融資成本 | (9,540) | — | (9,540) | (7,912) | — | (7,912) |
| 須呈報分部資產 | <u>368,764</u> | <u>94,781</u> | <u>463,545</u> | <u>238,558</u> | <u>423,820</u> | <u>662,378</u> |
| 年內非流動資產添置 | <u>108,961</u> | <u>—</u> | <u>108,961</u> | <u>6,935</u> | <u>—</u> | <u>6,935</u> |
| 須呈報分部負債 | <u>184,300</u> | <u>479</u> | <u>184,779</u> | <u>96,329</u> | <u>—</u> | <u>96,329</u> |

b) 須呈報分部收入與溢利或虧損之對賬

| | 二零二一年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (經審核) |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| (i) 收入 | | |
| 須呈報分部收入總額 | <u>71,041</u> | <u>51,799</u> |
| 綜合收入 | <u><u>71,041</u></u> | <u><u>51,799</u></u> |
| (ii) 溢利／(虧損) | | |
| 須呈報分部溢利／(虧損)總額 | 21,631 | (32,944) |
| 未分配公司收入 | 31,498 | 9,778 |
| 折舊 | (1,563) | (4,292) |
| 利息收入 | - | 134 |
| 未分配融資成本 | (1,244) | (1,363) |
| 未分配公司開支 | <u>(13,616)</u> | <u>(49,905)</u> |
| 除稅前綜合溢利／(虧損)(來自持續經營業務) | <u><u>36,706</u></u> | <u><u>(78,592)</u></u> |

4. 收入、其他收入以及其他收益及虧損

(a) 收入分拆

按主要服務劃分之客戶合約收入之分拆如下：

| | 二零二一年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (經審核) |
|-----------|------------------------|-----------------------|
| 投資物業之租金收入 | 19,016 | 9,248 |
| 貸款利息收入 | 52,025 | 42,551 |
| | <u>71,041</u> | <u>51,799</u> |
| | 二零二一年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (經審核) |

(b) 其他收入

| | | |
|-----------|--------------|--------------|
| 銀行存款之利息收入 | 20 | 318 |
| 股息收入 | - | 76 |
| 政府補助 | 337 | - |
| 雜項收入 | 3,056 | 5,657 |
| | <u>3,413</u> | <u>6,051</u> |

年內，來自並非按公平值計入損益之金融資產之利息收入達52,045,000港元(二零二零年：45,499,000港元)，包括收入中的貸款利息收入和其他收入中的利息收入。

(c) 其他收益及虧損

| | 二零二一年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (經審核) |
|-----------------|------------------------|-----------------------|
| 非上市投資基金之已變現虧損 | (180) | (9,271) |
| 非上市投資基金之未變現虧損 | - | (1,496) |
| 買賣證券之已變現收益 | - | 7,812 |
| 買賣證券之未變現收益／(虧損) | 3,237 | (13,355) |
| 出售廠房及設備之收益 | 1,269 | - |
| 外匯收益／(虧損)淨值 | 31,387 | (18,642) |
| | <u>35,713</u> | <u>(34,952)</u> |

5. 其他開支

| | 二零二一年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (經審核) |
|---------------------|------------------------|-----------------------|
| 應收貸款及其他應收款項預期信貸虧損撥備 | 58,514 | 30,580 |
| 出售廠房及設備之虧損 | - | 156 |
| | <u>58,514</u> | <u>30,736</u> |

6. 所得稅開支／(抵免)

於損益中確認之所得稅乃指：

| | 二零二一年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (經審核) |
|----------------------|------------------------|-----------------------|
| 本期稅項 | | |
| 香港利得稅 | 6,594 | 700 |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時差異之產生及撥回 | <u>(2,134)</u> | <u>(3,157)</u> |
| 所得稅開支／(抵免)(有關持續經營業務) | <u>4,460</u> | <u>(2,457)</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。

截至二零二一年三月三十一日及二零二零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」)撥備乃以年度估計應課稅溢利按25%(二零二零年：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二零二一年及二零二零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. 已終止經營業務虧損

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中和證券國際有限公司及中和資產管理有限公司業務的確認書，該等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。於二零二一年三月三十一日，終止業務仍在處理當中。

於截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度之已終止融資業務虧損載列如下。

| | 二零二一年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (經審核) |
|------------|------------------------|-----------------------|
| 收入 | - | 626 |
| 銷售及提供服務之成本 | - | (829) |
| 毛損 | - | (203) |
| 其他收入 | 3,812 | 44 |
| 行政開支 | (4,038) | (9,117) |
| 融資成本 | - | (174) |
| 商譽減值 | - | (2,550) |
| 無形資產減值 | - | (1,205) |
| 使用權資產減值 | - | (3,587) |
| 所得稅抵免 | - | 336 |
| 已終止經營業務虧損 | (226) | (16,456) |

8. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之年度虧損乃扣除／(計入)下列項目後列賬：

| | 二零二一年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (經審核) |
|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| 核數師薪酬 | | |
| — 審核服務 | 800 | 1,380 |
| — 其他服務 | 340 | 512 |
| 廠房及設備折舊 | 1,594 | 2,655 |
| 使用權資產折舊 | 2,939 | 3,633 |
| 投資物業租金收入總額 | | |
| 減直接開支零港元 (二零二零年：零港元) | (19,016) | (9,248) |
| 應收貸款及其他應收款項預期信貸虧損撥備 | 58,514 | 30,580 |
| 未計入租賃負債計量之可變租賃款項 | 803 | 1,620 |

9. 股息

董事不建議派付截至二零二一年三月三十一日止年度之任何股息(二零二零年：無)。

10. 每股盈利／(虧損)

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未經審核年度溢利／(虧損) 32,246,000港元(二零二零年：虧損76,135,000港元)及年內已發行普通股加權平均數133,584,000股(二零二零年：133,019,000股普通股)計算。

來自己終止經營業務

基於已終止經營業務之未經審核年度虧損226,000港元(二零二零年：16,456,000港元)以及上文詳述之每股基本及攤薄盈利／(虧損)之分母，已終止經營業務之每股基本盈利／(虧損)為每股0.17港仙(二零二零年：每股12.37港仙)，而已終止經營業務之每股攤薄盈利／(虧損)為每股0.17港仙(二零二零年：每股12.37港仙)。

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影響，截至二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止年度內，每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相等。

11. 貿易及其他應收款項

| | 二零二一年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (經審核) |
|---------------|------------------------|-----------------------|
| 貿易應收款項 | <u>6,402</u> | <u>5,848</u> |
| 遞延租賃應收款項 | <u>6,875</u> | <u>5,259</u> |
| 應收放債業務利息 | <u>13,837</u> | <u>19,047</u> |
| 其他應收貸款及利息 | <u>45,138</u> | <u>45,138</u> |
| 減：虧損撥備 | <u>(45,138)</u> | <u>(45,138)</u> |
| 其他應收貸款及利息(淨額) | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 其他應收款項 | <u>10,088</u> | <u>16,015</u> |
| 按攤銷成本計量之金融資產 | <u>42,178</u> | <u>46,169</u> |
| 預付款項及按金 | <u>7,641</u> | <u>4,953</u> |
| | <u>49,819</u> | <u>51,122</u> |

附註：

- 1) 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。
- 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」)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後當日，倘訂約各方同意，可進一步延期三個月。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，雙方同意將貸款進一步延期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港元出售承付票據。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、出售事項相關之全部成本及開支後，本公司自出售承付票據獲得4,862,000港元。

- 3) 除有抵押孖展貸款外，買賣證券業務產生之應收賬款結算期限為交易日後兩天。

就有抵押孖展貸款而言，於二零一九年三月三十一日，貸款由抵押證券抵押，須於結算日後按要求償還，並按商業利率計息。

截至二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止年度，並無來自孖展客戶的應收賬款。

- 4) 截至二零二一年三月三十一日止年度，其他應收款項零港元(二零二零年：12,300,000港元)來自強制性贖回，約10,088,000港元(二零二零年：3,715,000港元)港元主要為其他可收回稅項及墊付予員工的現金。

賬齡分析

(i) 貿易應收款項

貿易應收款項根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

| | 二零二一年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (經審核) |
|-------|------------------------|-----------------------|
| 一個月內 | 793 | 930 |
| 一至三個月 | 2,379 | 1,859 |
| 三至六個月 | 1,328 | 1,845 |
| 六個月以上 | 1,902 | 1,214 |
| | <u>6,402</u> | <u>5,848</u> |

貿易應收款項於發票日期起計0至60日內到期。

(ii) 應收利息

根據發票日期呈列之應收利息賬齡分析如下：

| | 二零二一年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (經審核) |
|--------|------------------------|-----------------------|
| 一個月內 | 7,906 | 7,334 |
| 一至三個月 | 5,151 | 9,652 |
| 三至六個月 | - | 2,061 |
| 六至十二個月 | 780 | - |
| | <u>13,837</u> | <u>19,047</u> |

應收利息乃自發票日期起立即到期。

12. 應收貸款

| | 二零二一年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (經審核) |
|--------------------|------------------------|-----------------------|
| 來自以下各項之應收貸款： | | |
| —放債業務 | 508,859 | 447,023 |
| 減：預期信貸虧損撥備 | (91,592) | (42,394) |
| | <u>417,267</u> | <u>404,629</u> |
| 列入流動資產項下須於一年內償還款項 | 410,442 | 324,726 |
| 列入非流動資產項下須於一年後償還款項 | 6,825 | 79,903 |
| | <u>417,267</u> | <u>404,629</u> |

附註：

- i) 截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團向獨立第三方借出款項總額508,859,000港元(二零二零年：447,023,000港元)。該等應收貸款期限為12至36個月(二零二零年：12至24個月)，且按年利率10%至18%(二零二零年：年利率10%至18%)計息，而相應利息預期將按季度償還。該等應收貸款以物業或私募股權作擔保。於二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日，所有抵押物業或私募股權之公平值均高於相關未償還貸款。

a) 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：

| | 二零二一年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (經審核) |
|------------|------------------------|-----------------------|
| 一個月內到期或按要求 | 3,015 | 40,507 |
| 一至三個月內到期 | 3,630 | 109,144 |
| 三至六個月內到期 | 29,495 | 132,894 |
| 六至十二個月內到期 | 17,278 | 42,181 |
| 十二個月後到期 | 363,849 | 79,903 |
| | <u>417,267</u> | <u>404,629</u> |

13. 貿易及其他應付款項

| | 二零二一年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (經審核) |
|--------------|------------------------|-----------------------|
| 證券買賣業務應付賬款 | | |
| 結算所 | - | - |
| 孖展及現金客戶 | - | 18 |
| 其他應付款項及應計費用 | 42,309 | 3,727 |
| 應付一名董事款項 | 237 | 219 |
| 應付關聯方款項 | - | 32 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 按攤銷成本計量之金融負債 | 42,546 | 3,996 |
| 已收租金按金 | 2,712 | 2,643 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 45,258 | 6,639 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

股息

董事會不建議派付截至二零二一年三月三十一日止年度的任何股息(二零二零年：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71,040,000港元(二零二零年：約51,800,000港元)，較去年增加約37.14%。營業額增加主要由於租賃物業產生之租金收入及來自放債業務之貸款利息收入增加所致。

本年度未經審核溢利淨額約為32,020,000港元(二零二零年：虧損淨額約92,590,000港元)，而每股基本盈利為23.97港仙(二零二零年：每股基本虧損69.61港仙)。

本集團末期業績有所改善乃主要歸因於與去年相比，截至二零二一年三月三十一日止年度，i)物業投資業務及放債業務收入分別增加約9,770,000港元及9,480,000港元；ii)投資物業估值收益約24,340,000港元；iii)按公平值計入損益之金融資產交易收益約3,240,000港元；iv)以人民幣計值的資產外匯收益約31,390,000港元；及v)行政開支減少約20,350,000港元所致。

本集團於本年度之行政開支約為28,500,000港元(二零二零年：約48,850,000港元)，較去年減少約41.66%，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10,780,000港元(二零二零年：約9,280,000港元)，乃產生自以位於上海之投資物業作擔保之付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及放債業務。

就物業投資而言，於二零二一年三月三十一日，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%已根據經營租賃租予第三方，租期最多為十二年。於二零二零年六月一日，上海祥宸行置業有限公司（「**附屬公司**」，本公司之全資附屬公司）與第三方（「**承租人**」）簽訂租賃協議，據此附屬公司同意出租，而承租人同意租賃位於上海總樓面面積約為7,959平方米的一項物業，租期自二零二零年六月一日起至二零二八年十月三十一日為止。截至二零二一年三月三十一日止年度，已租賃物業之總樓面面積約100%已根據經營租賃分租予第三方，租期介乎四年至八年。

截至二零二一年三月三十一日止年度，錄得租金收入約19,020,000港元。

放債業務於年內帶來穩定的利息收入。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團的貸款組合達約508,860,000港元，其平均利率為11.00%。截至二零二一年三月三十一日止年度，放債業務帶來的利息收入約為52,030,000港元。

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。

流動資金及財務資源

於二零二一年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為464,730,000港元（二零二零年：約409,600,000港元），包括現金及銀行結餘約11,760,000港元（二零二零年：約19,580,000港元）。

本集團於二零二一年三月三十一日之借款約為100,850,000港元（二零二零年：約87,580,000港元），其中100%的借款自資產負債表日期起一年後到期。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16.86%（二零二零年：19.16%）。

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。於二零二一年三月三十一日，本集團並無重大投資。

外匯風險

由於本集團資產及負債大部分以港元、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。於回顧年度，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

截至二零二一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

於二零二一年三月三十一日，本集團已抵押價值約216,060,000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

於二零二一年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零二零年：無)。

收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零二一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二零二一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，以闡釋其政策、常規及程序，從而確保達致股東期望。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條及第E.1.2條外，本公司於截至二零二一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。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

本公司已成立審核委員會，並訂有書面職權範圍，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。二零二一年未經審核年度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。

審閱未經審核年度業績

由於爆發COVID-19疫情，二零二一年未經審核年度業績審核程序尚未完成。本公告所載二零二一年未經審核年度業績僅基於董事會參考目前可得資料之初步評估，並未根據上市規則第13.49(2)條規定經核數師同意。有關經審核業績的公告將於審核程序根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則完成時作出。

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二零二一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。

刊發二零二一年經審核年度業績

本未經審核業績公告將刊載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 <http://www.736.com.hk>。誠如本公告「截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核年度業績公告」一節所披露，由於需要更多時間完成審核程序，故於本公告日期，截至二零二一年三月三十一日止年度綜合財務報表之審核(「審核」)尚未完成。本公司目前正與核數師緊密合作，盡快完成審核。審核完成後，本公司將刊發進一步公告，內容有關經核數師同意之截至二零二一年三月三十一日止年度經審核綜合年度業績及與本公告所載未經審核綜合年度業績比較之重大差異(如有)。董事會將盡力刊發二零二一年經審核年度業績，並將在實際可行的情況下盡快經核數師同意，且預期將於二零二一年七月十九日或之前刊發。然而，有關估計可能會出現進一步變動，本公司將作出進一步公告，以知會股東最新的發展。

進一步公告

倘完成審核的進展有任何重大發展，本公司將於適當時候刊發進一步公告。

本公告所載有關本集團年度業績之財務資料並未經審核，亦未經核數師同意。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

承董事會命
中國置業投資控股有限公司
主席
韓衛

香港，二零二一年六月三十日

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