

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)

## 內部監控審核結果

茲提述香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)於二零二二年一月四日刊發的紀律行動聲明(「**聲明**」)以及中國置業投資控股有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司，「**本集團**」)日期為二零二二年一月二十一日、二零二二年三月三日、二零二二年三月三十一日、二零二二年四月二十九日及二零二二年五月三十一日的公告(「**該等公告**」)，內容有關遵循上市委員會於聲明內作出的指令委任內部監控顧問及延期提交內部監控顧問書面報告。除文義另有界定外，本公告所用詞彙與聲明及該等公告所界定者具有相同涵義。

## 內部監控審核報告

根據上市委員會的指令，本公司須(其中包括)向上市科遞交載有內部監控顧問建議的內部監控顧問書面報告(「**報告**」)，以改善本公司的內部監控，並確保符合上市規則第14章的規定。本公司謹此確認，本公司已於二零二二年六月三十日遵循有關指令向上市科遞交所述報告。

內部監控顧問的審核發現以及其對改善本公司的內部監控並確保符合上市規則第14章規定提出的建議概述如下：

\* 僅供識別

## 1. 未能制定完備的須予公佈交易內部監控政策及潛在的須予公佈交易報告閾值

發現：

本公司已制定「內部控制手冊－須予公佈的交易及關連交易」。然而，該手冊並無載列如何及時分析、識別、記錄及批准須予公佈的交易的相關規定及指引。本公司亦尚未就潛在的須予公佈交易的交易金額及性質制定報告閾值。

此外，本公司已制定「內部控制手冊－風險管理辦法」。當中規定，倘根據上市規則第14章構成須予公佈的交易，則於訂立有關交易前須編制風險評估報告並獲本公司董事（「董事」）會（「董事會」）批准。然而，本公司未能根據該手冊編制風險評估報告以供董事會批准。

建議：

建議本公司管理層：

- (a) 改善有關「須予公佈的交易」及「關連交易」的相關內部控制手冊，賦予管理層及負責人適當責任，以制定完備的內部監控機制，以便及時分析、識別、記錄及批准有關交易；
- (b) 指派專人（「負責人」）負責處理遵守上市規則規定的事宜，確保本公司董事會、管理層及負責人完全瞭解內部監控機制及流程的內容及相關規定；
- (c) 為負責人提供專業培訓，使其瞭解相關規定，包括根據上市規則將一項交易分類為關連交易及須予公佈的交易所用的百分比率；
- (d) 嚴格執行「內部控制手冊－風險管理辦法」項下編制風險評估報告的規定，並就上市規則第14章項下的須予公佈交易及待風險評估報告獲董事會批准後方可訂立的相關交易作出相關披露；及

- (e) 就根據上市規則須作出披露的潛在交易制定報告閾值，以確保超過特定金額及符合相關性質的交易會毫無遺漏地遞交本公司高級管理層考慮、評估及批准。

## 2. 對董事會、公司秘書及高級管理層的培訓力度有待加強

發現：

本公司未能在遵守上市規則以及上市規則第14章項下須予公佈的交易方面對董事會、其高級管理層及僱員提供充份的培訓。此外，本公司尚未對新任董事提供培訓，以確保彼等完全知悉各自於成文法及普通法、上市規則、法律及其他監管規定以及本公司業務及管治政策項下的責任。本公司亦未能遵守上市規則附錄十四的規定留存完備的培訓記錄。

建議：

建議本公司管理層：

- (a) 對新任董事提供上市規則規定的相關培訓，對全體董事提供定期培訓，確保彼等知悉法律法規的相關變動及最新發展，以便彼等對本公司作出及時的知情決定；及
- (b) 對董事會成員、其財務申報職能負責人及公司秘書提供充份的定期培訓，以確保本公司遵守上市規則的相關規定開展業務，並留存相關培訓材料及記錄。

## 3. 未能制定資料(如內幕消息)披露的內部監控政策及流程

發現：

本公司未能制定資料披露的內部監控政策及流程，亦未能明確闡述上市公司層面的資料披露原則及範圍、責任主體、資料披露流程以及資料披露的檢查與評估，以規範僱員的資料披露及管理規定。

本公司尚未制定內幕消息披露的內部監控政策及流程。由於缺乏書面的內部監控政策及流程，本公司僱員缺乏明確的內幕消息披露指引，導致違反相關法律法規的風險。

建議：

建議本公司管理層遵照證券及期貨事務監察委員會的要求制定內幕消息披露的內部監控政策及流程，以有效、系統地管理並確保及時披露適用法律規定的內幕消息。本公司亦須對可能接觸本公司相關內幕消息的高級管理層及僱員提供定期培訓，並要求彼等簽署聲明，以確保彼等充分瞭解並能夠遵守內幕消息的內部監控政策及流程。

#### **4. 系統風險評估及內部監控報告機制有待改善**

發現：

##### **日常風險評估及內部監控報告機制**

本公司已制定「內部控制手冊－風險管理辦法」，明確董事會及各部門在風險管理及風險管理執行流程中的職責。然而，本集團相關部門負責人並無根據該手冊就上市規則第14章項下的潛在須予公佈交易，定期以口頭或書面形式向董事會報告其風險狀況，或編制風險評估報告以供董事會審議，亦無留存相關的會議記錄。本集團亦無定期的周會或月會安排，以全面瞭解及規範本集團的業務狀況、面臨的風險因素、非常規或重大交易以及附屬公司的控制及業務。本公司亦未能編制或留存若干管理會議記錄，並由與會各方簽署及確認。

##### **潛在交易及投資項目的風險管理**

本公司已制定「內部控制手冊－投資併購業務管理制度」，規範對潛在投資項目的評估及審批制度及流程。然而，對潛在投資項目(包括聲明內提述的兩宗出售事項)的評估及審批制度及流程並未完全遵循。目前，三名執行董事將就潛在投資項目的可行性進行一般討論，並於初步一致認為項目可行後，將項目提交董事會批准。此外，若干潛在投資項目尚未正式提交本公司首席財務官、公司秘書或法律顧問徵求

專業意見或批准，以確保符合相關披露規定及要求。另外，本公司尚未因應實際業務發展需要更新相關政策文件，亦未進行年度審閱。相關政策尚未在本集團內全面傳閱及公佈，亦未獲相關附屬公司及其管理層簽署，作為彼等對知悉及執行相關政策的確認。

### **管理層對本公司持有的其他上市公司的股份價格波動情況以及交易審批與控制情況的監控**

此外，本公司透過一家香港證券公司持有其他上市公司的若干股份。然而，本公司並無在書面流程或政策中明確反映相關報告機制與方法、時間頻率及價格波動定義，亦無編制書面記錄向董事會及本公司管理層報告相關事宜以供討論。本公司亦未對涉及買賣本公司所持其他上市公司股份的交易的控制與審批制定書面流程或政策。

### **管理層對抵押貸款業務的審批與控制以及對貸款業務所持抵押品的監控**

本公司附屬公司三榮集團有限公司（「三榮」）已制定「貸前審查制定及流程」。然而，三榮並無貫徹執行規模測試，並以本公司董事及首席財務官的簽署作為其所有貸款業務的審查線索，以全面監控交易性質、金額及可能觸發上市規則第14章項下公告規定的其他因素。本公司亦未就抵押品的管理與報告制定相關書面政策或流程，包括但不限於定期評估抵押品狀況的報告機制及方法，以監控附屬公司的貸款業務。

### **管理層對投資物業及區域發展項目的監控**

本公司並無在書面流程或政策中明確反映管理及報告本公司持有的投資物業及區域發展項目的相關報告機制、方法及頻率，亦無編制書面記錄向董事會及本公司管理層報告相關事宜以供討論。

建議：

建議本公司管理層：

- (a) 嚴格遵守「內部控制手冊－風險管理辦法」，管理系統風險評估，向董事會提交有關風險狀況的書面報告，就上市規則第14章項下的須予公佈交易作出相關披露，並制定書面政策或流程規範風險管理溝通的定期會議；
- (b) 嚴格遵守「內部控制手冊－投資併購業務管理制度」，對潛在投資項目進行評估及審批，成立投資決策委員會，負責直接參與本公司的投資、處置項目、收購高價值固定資產、租賃處置等事宜，並制定標準化的潛在交易及投資項目評估及審批制度及流程；
- (c) 就本公司的潛在投資項目向本公司首席財務官、公司秘書或法律顧問徵求專業意見及其他協助，以確保遵守有關披露規定及要求；
- (d) 因應實際業務發展需要定期更新「內部控制手冊－投資併購業務管理制度」；
- (e) 以電郵等方式在本集團內部全面傳閱及公佈內部政策，並取得相關附屬公司及其管理層的簽署，作為彼等對知悉及執行相關政策的確認，以確保政策在集團內部貫徹執行；
- (f) 至少每年按既定制度及流程進行風險評估並編制相關報告，並提交本公司管理層及審核委員會審批；
- (g) 就本公司持有其他上市公司的股份制定風險監控及報告制度，確保每筆已完成的股份交易、相關價格波動及證券頭寸變動均能及時識別並向董事會及投資委員會(倘適用)報告；
- (h) 制定書面流程及政策，以規範對涉及買賣本公司所持其他上市公司股份的交易的控制與審批，設立投資委員會(倘適用)，以負責批准及定期監控本公司所持

其他上市公司的股份買賣，並設定交易金額限額，倘超過該限額則需經投資委員會或董事會書面批准；

- (i) 建議三榮在審批階段嚴格遵守「貸前審查制定及流程」對其貸款業務進行規模測試，並由本公司首席財務官及董事簽署審核；並就其貸款業務所持有的抵押品制定風險監控及報告制度，以確保及時識別相關抵押品價值的變動並向董事會報告；及
- (j) 就管理及報告本公司持有的投資物業及區域發展項目制定書面政策及流程。

## 5. 組織架構維護機制有待改善

發現：

本公司尚未制定「公司組織機構管理制度」，以明確組織架構報告的管理流程以及定期審查及調整組織架構設置的規定。

建議：

建議本公司管理層因應其經營狀況制定清晰的組織機構管理制度，明確組織架構報告的管理流程，及時更新組織架構圖。相關制度及流程須由本公司高級管理層釐定批准。本公司亦須提供有效的溝通渠道，以確保本公司相關人員及附屬公司瞭解相關制度及流程。

## 6. 財務團隊對香港財務報告準則的熟悉程度有待加強

發現：

本公司的財務人員(財務經理除外)主要具備按照中國財務報告準則進行會計工作的工作經驗。本公司的管理團隊中，僅公司秘書及財務經理具備香港註冊會計師資格及協助遵守上市規則的經驗。雖然本公司的財務經理在日常工作中於香港財務報告

準則及上市規則項下會計處理及報告方面可能為其財務團隊提供指引，但考慮到未來香港財務報告準則及上市規則項下的合規工作日益增加，勢必需要對本公司的中國員工提供進一步培訓。

建議：

建議本公司管理層聘請專業機構為其現有財務及會計人員提供與上市規則(尤其是第14章項下的須予公佈交易)、香港會計準則及財務管理相關的培訓，以強化本公司現有財務團隊的專業知識。

## 7. 缺乏完備的上市規則第14章合規機制

發現：

誠如上文所披露，本公司未能遵守「內部控制手冊－風險管理辦法」的規定編制風險評估報告供董事會批准。本公司亦未能就根據上市規則須作出披露的潛在交易的交易金額及性質制定明確的報告閾值。本公司雖已制定「內部控制手冊－須予公佈的交易及關連交易」，但並無載列如何及時分析、識別交易類型、記錄及批准相關交易的相關規定及指引，以盡量降低違規風險。

建議：

建議本公司管理層對其負責人進行專業培訓，以瞭解相關規定，包括釐定交易是否應分類為關連交易或須予公佈交易的標準以及釐定交易類型的百分比率。本公司亦須嚴格執行「內部控制手冊－風險管理辦法」項下作出相關披露及編制風險評估報告的規定，且相關交易須待風險評估報告經董事會批准後方可訂立。亦須就根據上市規則須作出披露的潛在交易制定明確的報告閾值，以確保超過特定金額及符合相關性質的交易會毫無遺漏地遞交高級管理層考慮、評估及批准。

## 8. 缺乏對外溝通制度及流程

發現：

本公司尚未制定對外溝通制度及流程，包括但不限於遵守上市規則項下的公告規定、處理及監控價格敏感資料及機密資料、監控資料洩露等的機制。

建議：

建議本公司制定對外溝通制度及流程，並須由高級管理層確認及批准。高級管理層亦須透過有效的溝通渠道確保所有相關人員瞭解相關制度及流程。

## 9. 授權及越權管理制度有待制定及加強

發現：

本公司尚未制定全面的審批資金、採購、資本開支、銷售與營銷、租賃與服務費用、研發投資、工資薪金變動、獎金等各項經營及財務管理事宜的授權管理制度。本公司亦未制定內部監管制度及流程，以規範上級管理層的干預及越權以及下級人員的越權行為，且未能加強內部權利約束機制。

建議：

建議本公司管理層制定「公司管理審批權限規定」及「審批權限表」，以梳理及明確本公司營運過程中各方面的審批權限。此外，本公司應制定權限管理機制，明確授權的原則、形式及範圍，以及授權書的簽署、審批及管理流程。本公司亦須制定與上級管理層的干預及下級人員的越權行為有關的內部監管制度及流程。相關制度及流程須由本公司高級管理層確認及批准。本公司亦須確保向所有相關人員告知相關制度及流程。

## 10. 對重大及非常規交易的控制有待加強

發現：

本公司已制定「內部管理規章制度」。然而，「合同管理制度」內的相關合同審批條文並不完善，自二零一六年一月一日起該制度一直未予更新及審核。相關制度所規定交易金額及性質的現行閾值可能與本集團目前的經營發展及業務狀況並不匹配。此外，重大及非常規交易目前毋須本公司財務部門及一名以上董事審批，故而難以確保所有重大及非常規交易均可及時識別並向本集團管理層報告。

建議：

建議本公司管理層改善並定期審閱「內部管理規章制度」，以確保重大及非常規交易的閾值(交易金額及性質)與本集團目前的經營發展及業務狀況相匹配，從而確保所有相關重大及非常規交易均獲得本集團管理層批准及考慮。此外，重大及非常規交易亦須經本公司財務部門及一名以上董事審批。本公司亦須嚴格遵守「內部管理規章制度」，對所有重大及非常規交易進行審批及管理。本公司亦須確保向所有相關人員告知相關制度及流程。

## 11. 管理層匯報、分析、覆核安排及內部溝通流程有待加強

發現：

本集團缺乏定期的每週或每月會議安排，以充分溝通本公司的業務狀況、未來發展計劃、非常規或重大交易以及附屬公司的控制及業務。此外，本公司並無定期向高級管理層提交正式報告，以確保其定期獲得本公司經營業績及未來發展的最新資料。

建議：

建議本公司管理層制定「內部溝通政策」，明確規定每週或每月的定期會議安排，以充分溝通本公司的業務狀況、未來發展計劃及非常規或重大交易，規範安排向本公

司高級管理層提交正式報告，以確保其定期獲得有關本公司業務及未來發展的最新資料。所有相關會議的記錄均須留存並由相關人員簽署。

## **12. 董事及高級管理層委任流程有待加強**

發現：

本公司於首次委任董事會成員及高級管理層時，未能留存有關彼等背景及能力的記錄或證明。

建議：

建議本公司管理層於委任董事會成員及高級管理層時，對所有潛在候選人進行必要的背景及能力審查，並留存所有相關證明記錄。董事會成員及高級管理層於接受各自委任時亦須確認其職權範圍。

## **13. 上市規則以及證券及期貨條例相關政策的管理流程有待加強**

發現：

本公司尚未制定相關制度規範內部政策的起草、批准、傳閱及確認流程，並確保政策文件在本集團內部充分傳閱。本集團有關上市規則及證券及期貨條例的政策文件亦未以書面形式獲正式確認。本公司亦未能成立內部監控團隊，以持續監察其上市規則合規情況及進行季度檢查。

建議：

建議本公司管理層制定制定書面政策、制度及流程，以規範內部政策的起草、批准、傳閱及確認流程。此外，本集團的政策文件須由附屬公司層面的負責人書面確認，以確認該政策文件已獲附屬公司接受並貫徹執行。

## **14. 內部監控及企業管治政策有待加強**

發現：

本集團尚未設立內部審計職能。目前，本集團已委聘外部審計服務供應商對其風險管理及內部監控進行年度審核。然而，該審核工作並不包括就本集團遵守上市規則第14章及第14A章的情況進行的內部監控審核。本集團亦未根據本集團外部審計服務提供商出具的內部監控審核報告委任財務顧問協助審核、處理本集團的未來交易並提供意見，以確保遵守上市規則，且未委任法律顧問向董事及其財務人員提供相關培訓。

此外，本公司並未在其相關企業管治政策中規定會向董事及其管理層提供足夠資源以履行各自角色及職責，以使彼等在履行職責時可於必要時尋求財務顧問及法律顧問等外部專業人士的意見。

建議：

建議本公司管理層成立內部監控審核團隊，持續監察其遵守上市規則的情況，並進行季度檢查。此外，本集團將委聘外部審計服務提供商對其遵守上市規則的情況以及本集團及時實行其外部審計服務提供商出具的內部監控審核報告所載建議的情況進行定期審核，以確保本集團遵守上市規則的相關披露規定。本公司亦須在其相關企業管治政策中規定會向董事及管理層提供足夠資源以履行各自角色及職責。

## **15. 處理須予公佈交易及其他潛在交易的內部流程有待加強**

發現：

本公司尚未委聘財務顧問就本公司若干須予公佈的交易及相關附屬文件提供意見。亦無批准有關交易的會議記錄及決議案。

建議：

建議本公司管理層委聘財務顧問就本集團的潛在須予公佈交易及其他潛在交易提供專業意見，並妥善記錄規模測試及公告清單等相關附屬文件，以確保充分考慮並遵守相關披露規定。本公司亦須編制並留存批准相關交易的會議記錄及決議案。

## 董事會的回應

經考慮內部監控顧問報告中的發現及建議後，董事會同意所有該等建議，本公司將實行有關建議，以改善本公司的內部監控，並確保符合上市規則第14章的規定。

本公司將於二零二二年六月三十日起兩個月期間內向上市科提供內部監控顧問關於本公司全面實施有關建議的書面報告。

承董事會命  
**中國置業投資控股有限公司**  
主席  
**韓衛**

香港，二零二二年七月十四日

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