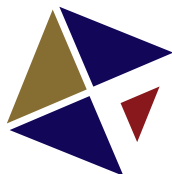


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

補充公告 有關本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之年報

茲提述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」於二零二二年十月七日所刊發截至二零二二年三月三十一日止年度之年報(「**2022年報**」)。除文義另有界定外，本公告所用詞彙與2022年報所界定者具有相同涵義。

2022年報內有關本集團放債業務之補充資料

除2022年報所披露之相關資料外，董事會謹此提供下列有關本集團放債業務之額外資料如下：

業務模式

本集團根據香港法例第163章放債人條例在香港持有放債人牌照，並向包括企業及個人在內之潛在客戶提供貸款。本集團透過本公司之全資附屬公司三榮集團有限公司(「**三榮**」)就提供該等貸款賺取利息收入。

關鍵內部監控

本集團採納及遵循一系列內部監控程序，以規管放債業務，以確保全面風險管理，從而保障本公司及本公司股東的權益。本集團就信貸風險評估、信貸審批以及持續監控貸款可回收性及貸款收回所採納之關鍵內部監控概述如下：

* 僅供識別

1) 信貸風險評估

在接獲潛在客戶申請後，由三榮總經理及若干下屬職員組成之業務團隊(「**業務團隊**」)將遵照香港及中國所適用法律及法規的規定進行信貸風險評估，以審查及評估潛在客戶的信用評級、信貸風險、償還能力及財務狀況。信貸風險評估包括但不限於潛在客戶或擔保人(視乎情況而定)的下列方面：—

說明	審查文件
a. 「了解您的客戶」程序；	在以下(b)至(i)項所列之過程中收到之文件
b. 身份驗證及認證；	個人：身份證及／或護照 公司：商業登記證、公司註冊證書及章程文件等。
c. 歷史信用記錄及評級；	信貸及／或訴訟查冊(如有)
d. 貸款用途、償還計劃及償還資金來源；	貸款申請表、銀行結單及資產／價值證明(如有)
e. 現金流、資產及負債(無論屬實際或或然)；	個人：銀行結單、收入證明，如工資單或報稅表／稅單及／或資產／價值證明 公司實體：經審核財務報表、管理賬目及銷售合同(如適用)
f. 收入流、賺取收入能力及預期收入流或業績；	與(e)項相同。
g. 會晤或(倘為公司客戶)實地探訪；	不適用
h. 提供貸款之總體風險水平；及	由三榮員工進行之風險評估。
i. 業務團隊認為屬必要之其他事項。	逐案處理

同時，財務部門將(其中包括)進行姓名／名稱篩選，以確認是否存在上市規則所界定之任何關連人士關係，並聘請獨立估值師評估潛在客戶或擔保人(如有)提出之資產／抵押品價值。

2) 業務團隊制定初步建議

業務團隊將根據上文所載信貸風險評估結果編撰初步建議，就每個個別的個案制定貸款的關鍵條款，包括本金額、利率及期限，並提交會計團隊作進一步審閱。

釐定之利率應反映交易的風險水平，惟受適用法律下之限制或要求所規限。

3) 會計團隊審閱

在從業務團隊收到與貸款申請相關之所有文件及初步建議後，在監督本集團內部監控程序方面發揮重要作用之會計團隊將獨立審閱整個申請。此外，會計團隊將對每筆交易進行規模測試，以供三榮董事會或本公司董事會審閱及考量，確保符合上市規則有關通知及股東批准等規定，並在必要時諮詢本公司的法律顧問或財務顧問。

4) 信貸審批

對於通過上述程序之貸款申請，將根據上市規則中適用百分比率所顯示的交易規模，提交至三榮董事會或本公司董事會或股東(視乎情況而定)進行審批。

5) 持續監控貸款可回收性及貸款催收

- a. 對於放債業務客戶，三榮的財務部門在其貸款登記冊中為每位客戶創建一個獨立子賬戶，其中記錄及更新(其中包括)貸款本金額、本金與利息償還時間表以及償還記錄。該等記錄分別由三榮的會計經理及首席財務官按月審查及批准。
- b. 在收到客戶還款後，財務部門應將還款金額與償還時間表進行核實，倘發現任何差異，應通知業務團隊與相關客戶跟進。

- c. 為減低本集團的信貸風險，三榮的管理層及董事會按季進行定期審查，以(其中包括)監控貸款收回及貸款可收回性，從中識別潛在風險／問題，並規劃緩解措施。
- d. 倘客戶違約，財務部門應向相關違約客戶發出逾期通知，並將逾期個案呈報三榮的管理層及董事會，其應透過審查此類逾期個案之原因、評估貸款可收回性並在逐案的基礎上指導應採取的適當行動，以密切監控整個狀況。倘於上述逾期通知發出後，逾期仍然存在，三榮可能指示其法律代表向違約客戶發出催繳函，並發出最終警告。如有需要，三榮可能考慮在徵求法律意見後對違約客戶採取法律行動。

交易主要條款、客戶規模及多樣性、對主要客戶之交易集中程度以及虧損減值之變動

放債

放債業務客戶主要由本集團業務夥伴／現有客戶轉介，包括持有有價資產或其職業涉及業務的東主或公司高級管理層的個人，以及從事人力資源管理的公司。業務團隊亦可透過業務推廣及其業務聯繫招攬潛在借款人。放債業務的資金來源包括股本集資及內部業務運營產生之資金。

截至二零二二年三月三十一日，共有43名借款人貸款仍未償還，其中42名為個人，1名為公司，每筆貸款本金額介乎約1,500,000港元至約50,000,000港元。據董事會所知、所悉及所信，所有該等借款人及彼等各自之最終實益擁有人(如為公司客戶)均獨立於本公司及其關連人士(具有上市規則所賦予的涵義)。

授出貸款之主要條款(包括抵押品詳情)於2022年報內的綜合財務報表附註25中披露。截至二零二二年三月三十一日，授予第一大客戶及前五大客戶之貸款本金額為約49,410,000港元及234,690,000港元，佔未償還貸款本金總額約8.52%及40.48%。本集團對所有客戶進行持續的信貸評估不僅限在與客戶建立業務關係時，亦包括與客戶的整個業務關係期

間。該評估側重於客戶的信貸狀況、財務狀況及償還能力，以及可能影響客戶收入來源或(倘為公司客戶)客戶經營業績，從而影響其償還能力之商業因素。此外，抵押品價值每年均會予以評估。減值將在出現可能顯示本集團將無法根據原有條款收回款項的情況時予以考慮及作出。

於截至二零二二年三月三十一日止年度，已分別就應收貸款及利息作出約117,170,000港元及6,350,000港元的減值。於截至二零二一年三月三十一日止年度，該等數字則分別為約76,420,000港元及3,630,000港元。於截至二零二二年三月三十一日止年度，減值撥備率為20.21%(二零二一年：15.02%)。故此，於截至二零二二年三月三十一日止年度，應收貸款及利息之減值變動為約40,750,000港元及2,720,000港元。導致有關變動之主要原因包括貸款總額規模及無抵押貸款所佔比例的增加、COVID-19疫情產生不利影響及經濟下滑。於截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團概無錄得任何(i)壞賬及(ii)應收貸款抵銷。

本集團在向截至二零二二年三月三十一日仍未償還貸款的各借款人發放貸款時，已遵守上市規則第14章及／或第14A章的規定。

本集團於計算預期信貸虧損時執行的程序於2022年報內的綜合財務報表附註4(i)披露。

上述額外資料並不影響2022年報載列之其他資料，除上文所披露者外，2022年報載列之所有其他資料均維持不變。

承董事會命
中國置業投資控股有限公司
主席
韓衛

香港，二零二三年二月二十二日

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