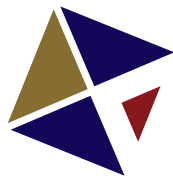


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**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)

**截至二零二三年三月三十一日止  
年度之年度業績公告；及恢復買賣**

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」)截至二零二三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

## 業績

董事會宣佈，本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的綜合年度業績如下：

### 綜合損益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	4(a)	<b>68,255</b>	86,370
投資物業之估值虧損		<b>(51,950)</b>	(22,597)
在建物業之估值收益		-	6,252
買賣證券之未變現收益		<b>2,039</b>	7,112
應收貸款及來自放債業務應收利息、貿易應收款項 以及其他應收款項的預期信貸虧損撥備淨額		<b>(54,244)</b>	(46,083)
其他收入	4(b)	<b>4</b>	6,726
其他收益及虧損淨額	4(c)	<b>114</b>	17,137
行政開支		<b>(16,923)</b>	(26,862)
<b>經營(虧損)/溢利</b>		<b>(52,705)</b>	28,055
融資成本	5	<b>(9,050)</b>	(10,862)
來自持續經營業務之除稅前(虧損)/溢利	8	<b>(61,755)</b>	17,193
所得稅抵免/(開支)	6	<b>4,575</b>	(4,139)
來自持續經營業務之年度(虧損)/溢利		<b>(57,180)</b>	13,054
來自已終止經營業務虧損	7	-	(16)
<b>年度(虧損)/溢利</b>		<b>(57,180)</b>	13,038

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
下列人士應佔：			
本公司擁有人		(57,180)	13,038
每股(虧損)/盈利	10		
來自持續及已終止經營業務			
基本(港仙)		(21.4)港仙	7.18港仙
攤薄(港仙)		(21.4)港仙	7.18港仙
來自持續經營業務			
基本(港仙)		(21.4)港仙	7.19港仙
攤薄(港仙)		(21.4)港仙	7.19港仙

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年度(虧損)／溢利	(57,180)	13,038
年度其他全面(開支)／收入		
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	(23,751)	7,639
年度全面(開支)／收入總額	(80,931)	20,677
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(80,931)	20,677

## 綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,238	2,603
使用權資產		2,965	5,163
投資物業		277,160	326,353
貿易及其他應收款項	11	—	29,805
無形資產		—	—
商譽		—	—
應收貸款	12	142,301	81,068
		<b>424,664</b>	<b>444,992</b>
<b>流動資產</b>			
在建物業		—	28,863
貿易及其他應收款項	11	62,805	66,671
應收貸款	12	333,002	381,572
按公平值計入損益之金融資產		47,092	42,554
現金及銀行結餘		971	16,466
		<b>443,870</b>	<b>536,126</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	75,694	60,802
其他借款		1,820	8,500
付息銀行借款		4,000	4,447
租賃負債		6,432	7,548
不可換股債券		2,800	10,000
應付稅項		8,263	9,787
		<b>99,009</b>	<b>101,084</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>344,861</b>	<b>435,042</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>769,525</b>	<b>880,034</b>
<b>非流動負債</b>			
付息銀行借款		82,739	93,752
遞延稅項負債		—	9,696
租賃負債		30,691	39,560
		<b>113,430</b>	<b>143,008</b>
<b>資產淨值</b>		<b>656,095</b>	<b>737,026</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		106,867	106,867
儲備		549,228	630,159
<b>權益總額</b>		<b>656,095</b>	<b>737,026</b>

## 綜合財務報表附註

### 1. 遵例聲明

該等綜合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。該等綜合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於下文披露。

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綜合財務報表內所反映之任何會計政策變動的資料。

### 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

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用由香港會計師公會頒佈之下列香港財務報告準則修訂本，其乃於二零二二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16號修訂本	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約－履行合約的成本
香港財務報告準則第3號修訂本	對概念框架的提述
香港財務報告準則第16號修訂本(二零二一年三月)	二零二一年六月三十日之後的Covid-19相關租金寬減
年度改進項目	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則的年度改進
會計指引第5號修訂本	同一控制合併的合併會計法

於本年度應用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。

## (b) 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並無應用任何已頒佈但於二零二二年四月一日開始之財政年度尚未生效之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之準則。

	於下列日期或之後開始 的會計期間生效
香港會計準則第1號修訂本－將負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號修訂本－附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號修訂本－會計政策之披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號修訂本－會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號修訂本－與源於單一交易的資產及負債有關的遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第16號修訂本－售後租回中的租賃負債	二零二四年一月一日
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營企業之間的資產出售或出資	待香港會計師公會釐定
香港詮釋第5號(二零二零年)財務報表的呈列－借款人對含有按 要求償還條款的定期貸款的分類	二零二四年一月一日

本集團正著手評估該等修訂本及新準則預期於首次應用期間有何影響。至今得出結論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(為主要經營決策者(「**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。物業投資分部及放債服務分部提供截然不同的產品及服務。

**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、買賣證券公平值變動及在建物業估值收益)的情況下，各分部賺取之溢利／產生之(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該等分部所得之銷售額及該等分部產生之開支或該等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。



於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，就資源分配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的資料載列如下。

	二零二三年			二零二二年		
	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
來自外部客戶之收入	<u>24,779</u>	<u>43,476</u>	<u>68,255</u>	25,112	61,258	86,370
須呈報分部收入	<u>24,779</u>	<u>43,476</u>	<u>68,255</u>	<u>25,112</u>	<u>61,258</u>	<u>86,370</u>
除稅前須呈報分部(虧損)/溢利， 包括：	(41,553)	(1,394)	(42,947)	22,226	17,051	39,277
以下各項之利息收入						
— 銀行存款	4	-	4	11	-	11
折舊及攤銷						
— 物業、廠房及設備	(208)	-	(208)	(633)	-	(633)
— 使用權資產	(1,338)	-	(1,338)	(1,273)	-	(1,273)
投資物業之估值虧損	(51,950)	-	(51,950)	(22,597)	-	(22,597)
應收貸款及利息及貿易應收款項的 預期信貸虧損撥備	-	(54,244)	(54,244)	(3,086)	(40,922)	(44,008)
融資成本	(8,731)	-	(8,731)	(9,523)	-	(9,523)
須呈報分部資產	<u>340,524</u>	<u>474,982</u>	<u>815,506</u>	<u>387,104</u>	<u>481,238</u>	<u>868,342</u>
年內非流動資產添置	<u>1,005</u>	<u>-</u>	<u>1,005</u>	<u>15,901</u>	<u>-</u>	<u>15,901</u>
須呈報分部負債	<u>186,341</u>	<u>102</u>	<u>186,443</u>	<u>185,202</u>	<u>139</u>	<u>185,341</u>

b) 須呈報分部收入、損益、資產及負債以及其他項目之對賬：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>(i) 收入</b>		
須呈報分部收入總額	<u>68,255</u>	<u>86,370</u>
綜合收入	<u><u>68,255</u></u>	<u><u>86,370</u></u>
<b>(ii) 溢利</b>		
須呈報分部溢利總額	(42,947)	39,277
未分配公司收入	-	6,677
折舊	(1,277)	(1,275)
未分配融資成本	(319)	(1,339)
未分配公司開支	<u>(17,212)</u>	<u>(26,147)</u>
除稅前綜合(虧損)/溢利(來自持續經營業務)	<u><u>(61,755)</u></u>	<u><u>17,193</u></u>

#### 4. 收入、其他收入以及其他收益及虧損淨額

##### (a) 收入

收入分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自香港財務報告準則第15號以外其他來源的收入：		
投資物業之租金收入	24,779	25,112
貸款利息收入	43,476	61,258
	<u>68,255</u>	<u>86,370</u>
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元

##### (b) 其他收入

銀行存款之利息收入	<u>4</u>	<u>11</u>
雜項收入	<u>-</u>	<u>6,715</u>
	<u>4</u>	<u>6,726</u>
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元

##### (c) 其他收益及虧損

提前終止租賃虧損	(366)	-
外匯收益淨值	<u>480</u>	<u>17,137</u>
	<u>114</u>	<u>17,137</u>

## 5. 融資成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行借款之利息開支	6,664	7,634
其他借款之利息開支	39	602
不可換股債券之利息開支	281	674
租賃負債利息開支	2,066	1,952
	<u>9,050</u>	<u>10,862</u>

## 6. 所得稅

於損益確認持續經營業務之所得稅乃指：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港利得稅		
本期稅項	4,410	9,902
過往年度超額撥備	-	(114)
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	(8,985)	(5,649)
所得稅	<u>(4,575)</u>	<u>4,139</u>

截至二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止年度，於香港成立之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% (二零二二年：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二零二三年及二零二二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. 來自己終止經營業務虧損

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。終止業務已於年內完成。

已終止融資業務於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度虧損載列如下。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	-	-
銷售成本	-	-
	<hr/>	<hr/>
毛損	-	-
行政開支	-	(16)
	<hr/>	<hr/>
來自己終止經營業務虧損	<u>-</u>	<u>(16)</u>
經營活動使用之現金流量	-	(4)
投資活動產生之現金流量	-	-
融資活動產生之現金流量	-	-
	<hr/>	<hr/>
現金流出淨額	<u>-</u>	<u>(4)</u>

## 8. 來自持續經營業務之除稅前溢利

來自持續經營業務之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>員工成本(包括董事酬金)</b>		
薪金、工資及其他福利	7,096	8,578
定額供款退休計劃之供款	227	667
	<u>7,323</u>	<u>9,245</u>
<b>其他項目</b>		
核數師酬金		
— 審核服務	942	880
— 其他服務	150	150
物業、廠房及設備折舊	1,485	633
使用權資產折舊	1,338	2,548
投資物業之租金收入總額	(27,411)	(25,112)
應收貸款及來自放債業務應收利息的預期信貸虧損撥備淨額	54,244	40,922
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備	—	5,161
未計入租賃負債計量之可變租賃款項	720	1,833
	<u>720</u>	<u>1,833</u>

## 9. 股息

董事不建議派發截至二零二三年三月三十一日止年度之股息(二零二二年：零)。

## 10. 每股(虧損)／盈利

### 來自持續經營及已終止經營業務

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損57,180,000港元(二零二二年：盈利13,038,000港元)及年內已發行普通股加權平均數267,167,000股(二零二二年：181,616,000股普通股)計算。

## 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57,180,000港元(二零二二年：盈利13,054,000港元)及年內已發行普通股加權平均數267,167,000股(二零二二年：181,616,000股普通股)計算。

## 來自已終止經營業務

基於已終止經營業務之年度虧損零港元(二零二二年：16,000港元)以及上文詳述之每股基本及攤薄虧損之分母，已終止經營業務之每股基本虧損為每股零港仙(二零二二年：每股0.01港仙)，而已終止經營業務之每股攤薄虧損為每股零港仙(二零二二年：每股0.01港仙)。

## 每股攤薄盈利

由於兩個年度均無已發行潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 11. 貿易及其他應收款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收款項 減：虧損撥備	<u>32,149</u> <u>(11,571)</u>	<u>27,901</u> <u>(11,571)</u>
貿易應收款項(淨額)	<u>20,578</u>	<u>16,330</u>
遞延租賃應收款項	<u>16,051</u>	<u>8,171</u>
來自放債業務應收利息 減：虧損撥備	<u>7,126</u> <u>(6,345)</u>	<u>24,190</u> <u>(6,345)</u>
應收利息(淨額)	<u>781</u>	<u>17,845</u>
其他應收貸款及利息(附註11(2)) 減：虧損撥備	<u>45,138</u> <u>(45,138)</u>	<u>45,138</u> <u>(45,138)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
其他應收款項(附註11(3))	<u>17,333</u>	<u>16,420</u>
按攤銷成本計量之金融資產 預付款項及按金 裝修按金	<u>54,743</u> <u>8,062</u> <u>-</u>	<u>58,766</u> <u>7,905</u> <u>29,805</u>
	<u>62,805</u>	<u>96,476</u>
即期部分	<u>62,805</u>	<u>66,671</u>
非即期部分	<u>-</u>	<u>29,805</u>
	<u>62,805</u>	<u>96,476</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所得款項淨額4,862,000港元。

- 3) 結餘主要為其他可收回稅項及墊支予員工的現金。



## 賬齡分析

### (i) 貿易應收款項

貿易應收款項指應收租金收入。應收租金收入由租戶／居民在收到發票後於平均信貸期0至30天內支付。

貿易應收款項乃扣除11,571,000港元(二零二二年：11,571,000港元)之虧損撥備，根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一個月內	5,386	3,930
一至三個月	7,692	3,281
三至六個月	4,864	4,588
六個月以上	2,636	4,531
	<u>20,578</u>	<u>16,330</u>

### (ii) 應收利息

根據發票日期呈列之應收利息賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一個月內	561	11,943
一至三個月	220	4,758
三至六個月	-	579
六至十二個月	-	565
	<u>781</u>	<u>17,845</u>

應收利息乃自發票日期起即時到期。

## 12. 應收貸款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收貸款		
— 有抵押貸款	498,534	495,379
— 無抵押貸款	148,400	84,430
	<u>646,934</u>	<u>579,809</u>
減：有抵押及無抵押應收貸款撥備	<u>(171,631)</u>	<u>(117,169)</u>
	<u>475,303</u>	<u>462,640</u>
於流動資產項下一年內到期的金額	333,002	381,572
於非流動資產項下一年後到期的金額	142,301	81,068
	<u>475,303</u>	<u>462,640</u>
<b>應收貸款</b>		

向客戶提供的貸款的貸款期介乎12至60個月(二零二二年：12至24個月)。向客戶提供的貸款按固定年利率10%至18%(二零二二年：年利率10%至18%)計息，並須按照貸款協議償還。

有抵押貸款結餘包括以非上市股份作抵押之貸款約493,533,000港元(二零二二年：483,379,000港元)、以不可收回債券作抵押之貸款約零港元(二零二二年：7,000,000港元)及以香港房地產作抵押之貸款約5,000,000港元(二零二二年：5,000,000港元)。

### 賬齡分析

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
90天內	148,815	187,817
91至180天	17,256	120,097
181至365天	166,951	73,658
超過365天	142,301	81,068
	<u>440,533</u>	<u>462,640</u>

### 13. 其他應付款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
其他應付款項及應計費用	68,644	47,485
應付一名董事款項	1,820	5,495
應付關聯方款項	—	1,500
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量之金融負債	70,464	54,480
已收出售土地按金	—	1,631
已收租金按金	5,230	4,691
	<hr/>	<hr/>
	<b>75,694</b>	<b>60,802</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 股息

董事不建議派發截至二零二三年三月三十一日止年度的任何股息。

## 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68,260,000港元(二零二二年：約86,370,000港元)，較去年減少約20.97%。營業額減少主要由於來自放債業務之貸款利息收入減少所致。

本年度之經審核虧損淨額約為57,180,000港元(二零二二年：溢利淨額約13,040,000港元)，而持續經營及已終止經營業務之每股基本虧損為21.40港仙(二零二二年：每股基本盈利7.18港仙)。

本集團虧損乃主要歸因於應收貸款之預期信貸虧損及投資物業之估值虧損。

本集團於本年度之行政開支約為16,920,000港元(二零二二年：約26,860,000港元)，較去年減少約37%，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9,050,000港元(二零二二年：約10,860,000港元)，乃主要因以位於上海之投資物業作擔保之附息借款以及本公司發行之不可換股債券及租賃負債利息開支而產生。

### 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，於二零二三年三月三十一日，本集團所持投資物業之總樓面面積合共約為7,004平方米，其中100%已根據經營租賃出租予第三方，租期最多為十二年。截至二零二三年三月三十一日止年度，租賃物業之總樓面面積約14,469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。

截至二零二三年三月三十一日止年度，錄得租金收入約24,780,000港元。

放債業務於年內帶來穩定的利息收入。截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團之總貸款組合達約646,930,000港元，其平均利率為11.47%。截至二零二三年三月三十一日止年度，放債業務帶來的利息收入約為43,480,000港元。

## 展望

展望未來，本集團將繼續拓展物業投資業務，以增加本集團之租金收入。同時，本集團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

於二零二三年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為344,860,000港元(二零二二年：約435,040,000港元)，包括現金及銀行結餘約970,000港元(二零二二年：約16,470,000港元)。

本集團於二零二三年三月三十一日之銀行借款約為86,740,000港元(二零二二年：約98,200,000港元)，其中4.61%、5.14%、20.62%及69.63%的借款分別自資產負債表日期起一年內、一年後但兩年內、兩年後但五年內、五年後到期。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13.22%(二零二二年：13.32%)。

## 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。於二零二三年三月三十一日，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、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

截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司資本架構並無變動。

## 抵押本集團的資產

於二零二三年三月三十一日，本集團已抵押價值約165,450,000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

於二零二三年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零二二年：無)。

## 收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零二三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二零二三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，本公司於截至二零二三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角色應有所區分且不應由同一人擔任。於回顧年度，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二零二二年十一月七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。二零二三年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。

## 審閱財務資料

有關本集團截至二零二三年三月三十一日止年度業績初步公告之數字已由本集團核數師長盈(香港)會計師事務所有限公司與本集團之本年度經審核綜合財務報表所載金額核對一致。長盈(香港)會計師事務所有限公司就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則之核證委聘，因此，長盈(香港)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二零二三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。

## 於聯交所網站刊載詳盡年度業績

本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報載有上市規則附錄十六所規定之所有適用資料，將於適當時候寄發予本公司股東並刊載於聯交所網站及本公司網站。

## 報告期後事項

二零二三年六月三十日，本公司附屬公司簽署終止安排，旨在與出租人達成全面和最終和解。鑒於截至二零二三年三月三十一日止年度之後發生的相關事件表明報告期後出現的情況，於截至二零二三年三月三十一日止年度，與有關租賃協議相關的投資物業及租賃負債並未終止確認。詳情請參閱本公司日期為二零二三年六月三十日的公告。

## 恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零二三年七月三日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本二零二三年年度業績。本公司已向聯交所申請股份自二零二三年九月七日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

承董事會命  
中國置業投資控股有限公司  
主席  
韓衛

香港，二零二三年九月六日

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