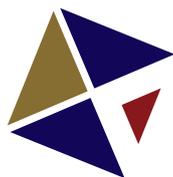


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零零九年三月三十一日止年度 之全年業績公佈

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」)截至二零零九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：

綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
營業額	4	19,607,158	18,743,981
直接開支		(4,403,760)	(2,522,807)
		<u>15,203,398</u>	<u>16,221,174</u>
投資物業之估值(虧損)/收益		(252,251,477)	34,357,895
其他收入		2,263,237	1,418,121
行政開支		(15,746,549)	(20,889,500)
以權益結算以股份支付之開支		-	(61,139,425)
其他經營開支		(19,612,345)	(154,839)
經營虧損		(270,143,736)	(30,186,574)
融資成本		(8,755,903)	(6,013,651)
除稅前虧損	5	(278,899,639)	(36,200,225)
所得稅	6	61,917,270	7,424,031
年度虧損		<u>(216,982,369)</u>	<u>(28,776,194)</u>
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		<u>(216,982,369)</u>	<u>(28,776,194)</u>
每股虧損			
— 基本	7	<u>(12.30)港仙</u>	<u>(2.26)港仙</u>
— 攤薄	7	<u>(12.30)港仙</u>	<u>(2.26)港仙</u>

* 僅供識別

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,132,575	1,497,580
投資物業		229,180,000	470,733,000
		<u>230,312,575</u>	<u>472,230,580</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	8	4,600,697	19,996,963
證券投資		95,140	192,480
應收董事之款項		-	14,777
現金及現金等值項目		6,398,464	24,993,481
		<u>11,094,301</u>	<u>45,197,701</u>
流動負債			
其他應付款項		5,002,180	4,793,481
附息銀行借款		13,636,364	5,024,475
本期稅項		-	-
		<u>18,638,544</u>	<u>9,817,956</u>
流動(負債)／資產淨額		<u>(7,544,243)</u>	<u>35,379,745</u>
資產總值減流動負債		222,768,332	507,610,325
非流動負債			
附息銀行借款		89,204,545	104,397,425
遞延稅項負債		-	60,838,764
		<u>89,204,545</u>	<u>165,236,189</u>
資產淨值		<u>133,563,787</u>	<u>342,374,136</u>
資本及儲備			
股本		17,636,982	17,636,982
儲備		115,926,805	324,737,154
本公司權益持有人應佔權益總額		<u>133,563,787</u>	<u>342,374,136</u>

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、香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則之適用披露規定而編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用(如適用)下列由香港會計師公會頒佈之即將生效或已生效之修訂及註釋(「新香港財務報告準則」)。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則 第7號(修訂本)	金融資產的重新分類
-------------------------------------	-----------

香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排
----------------------------	---------

香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定利益資產的限額、 最低資本規定及相互的關係
----------------------------	---------------------------------------

為編製及呈列截至二零零九年三月三十一日止年度之財務報表，本集團已一致應用香港會計師公會頒佈於二零零八年一月一日開始之年度會計期間生效之香港財務報告準則、香港會計準則修訂及詮釋(「詮釋」)。

本集團未有提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
---------------	--------------------------

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
---------------	-------------------------------

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈報 ³
----------------	----------------------

香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ³
-----------------	-------------------

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
-----------------	------------------------

香港會計準則第32號 及第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生的責任 ³
-------------------------	-------------------------------

香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ³
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	有關金融工具披露之改進 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂本)	重新評估內含衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築協議 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	外國業務投資淨額對沖 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	從客戶轉讓之資產 ⁸

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂除外，其於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(倘適用)或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間生效

⁶ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁸ 適用於二零零九年七月一日或以後之轉讓

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能對收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始當日或之後之企業合併會計處理構成影響。

香港會計準則第27號(經修訂)將對母公司於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理構成影響。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

3. 分類資料

分類資料乃按本集團之業務及地區分類呈報。由於業務分類資料對本集團之內部財務申報工作意義較大，因此已選為呈報分類資料之主要形式。

a) 業務分類

本集團之經營業務乃根據業務性質及所提供之產品及服務來分開組織及管理。

本集團之業務於一個業務分類中進行，即物業投資分類，當中包括投資物業之租金收入及物業管理服務。

b) 地區分類

於地區分類而言，分類收益乃按客戶所在地分類。分類資產及資本開支按資產所在地分類。

因所有分類收入、分類資產、負債及資本開支均位於中國，故並無呈報任何地區分類資料。

4. 營業額

本集團主要活動為物業投資。

營業額乃指租金收入總額及物業管理服務收入。年內於營業額確認之每項重大分類之收入金額如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
租金收入總額	16,310,987	16,992,158
物業管理服務收入	3,296,171	1,751,823
	<u>19,607,158</u>	<u>18,743,981</u>

5. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
a) 融資成本		
須於五年內全數償還之銀行貸款、 透支及其他貸款之利息開支	—	—
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息開支	8,755,903	6,013,651
	<hr/>	<hr/>
非於損益按公平值入賬之金融負債之利息開支總額	8,755,903	6,013,651
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
b) 員工成本		
工資、薪金及其他福利	6,403,081	7,685,728
定額供款退休計劃之供款	399,953	84,918
以權益結算以股份支付之開支	—	61,139,425
	<hr/>	<hr/>
	6,803,034	68,910,071
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
c) 其他項目		
核數師酬金		
— 審核服務	535,189	430,000
— 其他服務	354,320	640,031
折舊	398,445	325,834
匯兌虧損淨額	3,007	558,090
經營租賃開支：最低租賃款項	1,898,051	2,218,883
	<hr/>	<hr/>
	1,898,051	2,218,883
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
d) 其他經營開支		
應收賬款減值	2,538,363	—
證券投資之未變現虧損	97,340	154,839
購買投資物業按金撇銷	16,976,642	—
	<hr/>	<hr/>
	19,612,345	154,839
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 所得稅

(a) 綜合收益表內之所得稅指：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
本期稅項		
香港	-	-
中國－過往年度超額撥備	-	(462,491)
	<hr/>	<hr/>
	-	(462,491)
遞延稅項	(61,917,270)	(6,961,540)
	<hr/>	<hr/>
稅項抵免	(61,917,270)	(7,424,031)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

由於本集團於年內並無產生任何估計應課稅溢利，因此年內並無就香港利得稅提撥準備(二零零八年：無)。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，並將企業利得稅稅率由17.5%減至16.5%，由二零零八年／二零零九年課稅年度起生效。本年度之香港利得稅以估計應課稅溢利按16.5%(二零零八年：17.5%)計算。

截至二零零九年三月三十一日止年度之中國企業所得稅(「企業所得稅」)為25%(二零零八年：33%)。由於本集團產生年度虧損，故並無就企業所得稅作出撥備。

(b) 根據於二零零八年一月一日生效之新中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，須就向外資企業投資者宣派來自中國之股息徵收5%至10%預扣稅。倘中國與外資企業投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠安排，則可按較低預扣稅率繳稅。本集團之適用稅率為5%。

於二零零八年二月二十二日，中國稅務機關頒佈財稅[2008]第1號，規定於二零零七年十二月三十一日自保留盈利宣派並匯出中國境外之股息，根據有關中國稅法及法規釐定可獲豁免預扣稅。

(c) 按適用稅率計算之稅務支出及會計虧損對賬如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
除稅前虧損	<u>(278,899,639)</u>	<u>(36,200,225)</u>
除稅前虧損之名義稅項，按有關司法權區溢利之 適用稅率計算	(68,898,426)	(3,418,114)
中國所得稅率變動之稅務影響	-	(15,551,014)
毋須課稅收入之稅務影響	(2,634,025)	(1,595,809)
不可扣稅開支之稅務影響	4,995,739	11,086,521
未確認之未動用稅項虧損之稅務影響	4,619,442	2,516,644
過往年度超額撥備	-	(462,491)
其他	-	232
稅項抵免	<u>(61,917,270)</u>	<u>(7,424,031)</u>

7. 每股虧損

a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本公司普通股權益持有人應佔虧損216,982,369港元(二零零八年：虧損28,776,194港元)及於年內發行之1,763,698,191股普通股(二零零八年：1,272,604,619股普通股)加權平均數計算。

b) 每股攤薄虧損

由於潛在普通股之影響為反攤薄，故每股攤薄虧損等同每股基本虧損。

8. 應收賬款及其他應收款項

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
應收賬款	5,883,755	2,117,111
減：呆壞賬減值撥備	(2,538,363)	-
應收賬款，淨額	3,345,392	2,117,111
其他應收款項	-	71,687
貸款及應收款項	3,345,392	2,188,798
預付款項及按金	1,255,305	17,808,165
	<u>4,600,697</u>	<u>19,996,963</u>

所有應收賬款及其他應收款項預期將於一年內收回。

賬齡分析

計入應收賬款及其他應收款項的為於結算日具下列賬齡分析之應收賬款：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
即期	—	—
逾期一至三個月	2,921,993	1,537,115
逾期三個月以上但少於十二個月	423,399	579,996
	<u>3,345,392</u>	<u>2,117,111</u>

應收賬款於發票日期後即為逾期。

獨立核數師報告之修改

就截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合財務報表所編製之核數師報告已按有關持續經營的事項修改如下：

意見

「我們認為，按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零九年三月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

儘管我們並無發表保留意見，我們謹請 閣下垂注財務報表附註2(b)，當中為有關財務報表乃採納持續經營基準編製。誠如該附註進一步詳述， 貴集團之財務報表按持續經營基準編製，惟 貴集團於本年度產生 貴公司權益持有人應佔虧損216,982,369港元、流動負債淨額7,544,243港元及負經營現金流量2,856,251港元。此等狀況顯示可能會出現對 貴集團及 貴公司繼續擁有持續經營能力構成重大疑問的重大不明朗因素。」

股息

本公司董事不建議派發任何截至二零零九年三月三十一日止年度之股息(二零零八年：無)。

管理層討論及分析

經營業績

於回顧年度，本集團之營業額約為19,600,000港元(二零零八年：約18,700,000港元)，較去年增加約4.8%。

本年度之經審核虧損淨額約為216,900,000港元(二零零八年：約28,800,000港元)，而每股虧損為12.3港仙。本年度之虧損主要來自本集團投資物業之公平值變動未變現虧損。於二零零九年三月三十一日，本集團投資物業已經獨立專業估值師嘉漫(香港)有限公司重估為約229,200,000港元(二零零八年：約470,700,000港元)。於本年度，本集團於其收益表內錄得投資物業之公平值變動虧損約252,300,000港元。然而，該虧損並未對本集團之現金流量構成影響。其間，本集團投資物業之相對累計遞延稅項撥備於年內減少約61,900,000港元，有助減少本集團之整體虧損。

年內，本集團之行政開支及其他經營開支為約35,400,000港元(二零零八年：約21,000,000港元)，當中包括撇銷購入投資物業之按金約16,900,000港元(二零零八年：無)。本集團之融資成本為約8,800,000港元(二零零八年：約6,000,000港元)，其自以位於上海之兩項投資物業作擔保之銀行貸款產生。

業務回顧

本集團於年內繼續專注於物業投資業務。於二零零九年三月三十一日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為10,736平方米，年內之平均佔用率達100%。投資物業乃根據經營租約租予第三方，租期介乎兩年至十年。投資物業所產生之租金收入約為每年16,300,000港元。

展望

雖然上海物業市場之市場氣氛於最近有所改善，董事會對中國物業市場之長遠整體趨勢並不樂觀，此乃由於期內全球衰退帶來難以預計及無法控制之因素所致。董事認為，中國經濟增長比較緩慢，加上經濟復甦期不明朗，上海之地產物業市場前景將繼續受到影響。因此，本公司一間附屬公司與獨立第三方訂立日期為二零零九年六月二十二日之買賣協議，出售於上海之一項物業。有關詳情載於本公司日期為二零零九年七月十四日之通函。

近期，中國政府果斷地公佈一系列經濟刺激方案，協助有色金屬行業復甦，並已採取多項措施刺激內需及穩定市況。所有該等措施會對中國的有色金屬行業帶來正面影響。鑑於中國可能出現持續經濟增長，預期有色金屬之需求將長遠維持於高位。董事因此認為，有色金屬業實屬本集團之另類投資機遇，可藉此分散本集團之現有業務組合，以及拓闊本集團之收益來源，故參與有色金屬業對本集團實屬有利。因此，本公司於二零零九年六月四日就收購位於中國內蒙古一個銅及鉬礦區與金順國際有限公司訂立買賣協議，詳情載於本公司日期為二零零九年六月三十日之通函。董事認為，有關收購事項將讓本集團多元化發展其現有業務至參與有色金屬市場，從而將擴闊本集團之收入基礎及改善其財務表現。

本公司亦有意持續其於物業投資之現有業務。然而，誠如以上所述，董事會對中國物業市場之長遠整體趨勢並不樂觀，本集團將不排除任何以董事會接受之價格出售本集團現時持有之投資物業之機會。

流動資金及財務資源

於二零零九年三月三十一日，本集團之流動負債淨值約為7,500,000港元(二零零八年：流動資產淨值約35,400,000港元)，包括現金及銀行結餘約6,400,000港元(二零零八年：約25,000,000港元)。

於二零零九年三月三十一日，本集團擁有借貸約102,800,000港元(二零零八年：約109,400,000港元)。所有借貸為有抵押銀行貸款，當中13.3%須自結算日起計一年內償還、6.6%須於一年後但兩年內償還、30.4%須於兩年後但五年內償還及49.7%須於五年後償還。資本負債比率(經界定為銀行借貸總額除以股東資金之百分比)約為77%(二零零八年：32%)。

投資狀況

於二零零九年三月三十一日，本集團並無任何證券、債券及其他金融衍生工具之重大投資。

匯兌風險

由於本集團資產及負債大部份以人民幣計值，而本集團之負債均由其資產抵償，本集團毋須承擔重大匯兌波動風險。於回顧期內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

資本架構

本公司於截至二零零九年三月三十一日止年度之股本架構並無變動。

抵押本集團之資產

於二零零九年三月三十一日，本集團已抵押價值123,811,000港元之投資物業，為本集團全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司獲授之一般銀行融資提供擔保。

或然負債

於二零零九年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零零八年：無)。

收購及出售附屬公司

於截至二零零九年三月三十一日止年度，並無重大收購及出售本集團之附屬公司及聯屬公司。

僱員

於二零零九年三月三十一日，本集團約有28名僱員(二零零八年：42名)。薪酬乃參考法定最低工資、市場慣例並視乎個別員工之表現、資歷及經驗而訂定。本集團向僱員提供強制性公積金及保險計劃。本集團採納購股權計劃及獎勵計劃以鼓勵員工竭誠效力本集團。

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二零零九年三月三十一日止年度內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治

本公司於截至二零零九年三月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄十四之企業管治常規守則所載之守則條文規定，惟下文所述偏離守則條文A.2.1條之規定除外。

守則條文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。於年內，本公司主席亦擔任本公司行政總裁，有關情況偏離守則條文A.2.1條之規定。董事會認為，該架構有助建立穩固及貫徹之領導階層，令本公司能夠以迅速及有效之方式作出回應。

審核委員會

本公司已成立具有書面職權範圍之審核委員會，以檢討及監督本集團之財務申報程序及內部監控程序。本公司之審核委員會由合共三名本公司獨立非執行董事組成。截至二零零九年三月三十一日止年度之本集團全年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

有關本集團截至二零零九年三月三十一日止年度初步業績公佈之數據，經本集團核數師陳葉馮會計師事務所有限公司協定與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，陳葉馮會計師事務所有限公司就此所履行的工作並不構成核證委聘，因此，陳葉馮會計師事務所有限公司並無就初步公佈作出任何核證。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10載列之董事進行證券交易之標準守則（「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二零零九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。

於聯交所網頁公佈詳細全年業績

本公司截至二零零九年三月三十一日止年度之年報載有上市規則附錄十六規定之所有適用資料，將於適當時候盡快寄發予本公司股東，並於聯交所網頁及本公司網頁內刊載。

承董事會命
中國置業投資控股有限公司
主席
俞惠芳

香港，二零零九年七月二十四日

於本公佈發表日期，執行董事為俞惠芳女士及區達安先生，而獨立非執行董事則為林紋銳先生、黎偉賢先生及曹潔敏女士。

本公佈將自刊登日期起最少一連七天在聯交所網站「最新公司公告」網頁及本公司網站刊載。