

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)

**截至二零一一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」)截至二零一一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

綜合收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	4	3,735	7,750
銷售成本		<u>(3,338)</u>	<u>(4,370)</u>
		397	3,380
投資物業之公平值收益		12,197	32,347
其他收入	4(a)	139	44
其他淨收入	4(b)	131	2,189
銷售開支		(429)	(54)
行政開支		(30,364)	(23,240)
其他經營開支		<u>(10,996)</u>	<u>(16,005)</u>
經營虧損		(28,925)	(1,339)
融資成本		<u>(6,080)</u>	<u>(9,274)</u>
除稅前虧損	5	(35,005)	(10,613)
所得稅	6	<u>(3,049)</u>	<u>(8,688)</u>
年度虧損		<u><u>(38,054)</u></u>	<u><u>(19,301)</u></u>
下列人士應佔：			
本公司擁有人		(37,762)	(19,179)
非控股權益		<u>(292)</u>	<u>(122)</u>
年度虧損		<u><u>(38,054)</u></u>	<u><u>(19,301)</u></u>
			(經重列)
每股虧損			
— 基本	7(a)	<u><u>(人民幣0.53元)</u></u>	<u><u>(人民幣1.53元)</u></u>
— 攤薄	7(b)	<u><u>(人民幣0.53元)</u></u>	<u><u>(人民幣1.53元)</u></u>

綜合全面收入報表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年度虧損	(38,054)	(19,301)
年度其他全面(虧損)/收入 換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額	<u>(4,098)</u>	<u>1,145</u>
年度其他全面(虧損)/收入總額，除稅後	<u>(4,098)</u>	<u>1,145</u>
年度全面虧損總額	<u><u>(42,152)</u></u>	<u><u>(18,156)</u></u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(41,860)	(18,034)
非控股權益	<u>(292)</u>	<u>(122)</u>
年度全面虧損總額	<u><u>(42,152)</u></u>	<u><u>(18,156)</u></u>

綜合財務狀況報表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動資產			
廠房及設備		14,859	3,711
投資物業		198,314	186,117
無形資產		499,398	499,398
收購附屬公司之按金		124,799	—
		<u>837,370</u>	<u>689,226</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	8	1,765	3,434
買賣證券		150	112
現金及現金等值項目		5,943	73,784
		<u>7,858</u>	<u>77,330</u>
流動負債			
其他應付款項		26,592	15,322
付息銀行借款		3,500	3,000
本期稅項		—	—
		<u>30,092</u>	<u>18,322</u>
流動(負債)／資產淨額		<u>(22,234)</u>	<u>59,008</u>
資產總值減流動負債		815,136	748,234
非流動負債			
付息銀行借款		52,000	55,500
遞延稅項負債		11,136	8,087
可換股債券		147,680	66,428
		<u>210,816</u>	<u>130,015</u>
資產淨值		<u>604,320</u>	<u>618,219</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		2,833	40,406
儲備		554,867	332,340
		<u>557,700</u>	<u>372,746</u>
非控股權益		46,620	245,473
權益總額		<u>604,320</u>	<u>618,219</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(「香港財務報告準則」)

香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算以股份為基礎的付款交易
香港財務報告準則第3號 (於二零零八年經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號 (於二零零八年經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類
香港會計準則第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產
香港詮釋第5號	財務報表之呈列— 借款人對包含按要求償還條款之 定期貸款之分類
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本，作為於二零零八年 頒佈之香港財務報告準則改進之一部份

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並未對本集團於當前或過往會計期間之綜合財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂) 綜合及獨立財務報表

應用香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)導致本集團於附屬公司擁有權變動之會計政策發生變化。

具體而言，經修訂準則影響本集團於未導致失去控制權之附屬公司擁有權變動之會計政策。準則修訂前，於現有附屬公司之權益增加與收購附屬公司會計處理相同，須確認商譽或議價收購收益。於現有附屬公司權益減少而未涉及失去控制權，則所收取代價與非控股權益調整之差額於損益確認。根據香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)，所有該等權益增減均於權益處理，對商譽或損益並無影響。

倘因某項交易、事件或其他情況而失去附屬公司之控制權，香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)規定以賬面值終止確認所有資產、負債及非控股權益，並確認所收取代價之公平值。任何於前附屬公司之保留權益按失去控制權當日之公平值確認。因此導致之差額於損益確認為盈虧。

根據香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)之過渡條文，該等會計政策變更將適用於目前或未來期間之交易，故過往期間數額未予重列。

由於相關變更須待本集團訂立相關交易(如出售附屬公司或進行非現金分派)方首次生效，故香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)之修訂對本集團財務報表並無重大影響，亦毋須重列過往進行此類交易之入賬數額。

香港會計準則第1號財務報表之呈列(修訂本，作為於二零零九年頒佈之香港財務報告準則改進之一部份)

香港會計準則第1號(修訂本)闡明，透過發行股權而可能償付負債與該項負債被分類為流動或非流動無關。通過修訂流動負債定義，允許此類負債分類為非流動負債，條件為實體擁有推遲以轉移現金或其他資產方式進行之結算至會計期間後至少12個月之無條件權利，不論實體仍可能被交易對方要求於任何時候以股份結算。

本集團並無採用於本會計期間仍未生效的任何新訂準則及詮釋。

3. 分部資料

經營分部乃按提供本集團組成部分資料之內部報告劃分。該等資料呈報予主要經營決策者(「主要經營決策者」，即公司之執行董事)，並由彼等進行審閱，以分配資源及評估表現。

主要經營決策者從地區及產品兩個方面考慮業務。就地區方面而言，管理層關注香港及中國內地分部之表現。本集團已呈列以下兩個須呈報分部。該等分部分開管理。物業投資分部及採礦業務投資分部提供截然不同的產品及服務。

1) 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。

2) 採礦業務投資

須呈報之採礦業務投資分部透過對銅及鉬之開採業務之投資收入而獲取收入。

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、投資收入及融資成本)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。稅項開支／(抵免)並無分配至須呈報分部。

收入及開支乃經參考有關分部產生之銷售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收益表一致之方式計量。

除買賣證券及公司資產外，所有資產均分配至須呈報分部。由須呈報分部共同使用之資產乃按個別須呈報分部賺取收入之基準分配。

除本期稅項負債及公司負債外，所有負債均分配至須呈報分部。由須呈報分部共同承擔之負債按比例分配至分部負債。

於以下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。

	二零一一年三月三十一日			二零一零年三月三十一日		
	採礦業務		總計	採礦業務		總計
	物業投資	投資		物業投資	投資	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶之收入	3,735	-	3,735	7,750	-	7,750
須呈報分部收入	<u>3,735</u>	<u>-</u>	<u>3,735</u>	<u>7,750</u>	<u>-</u>	<u>7,750</u>
除稅前須呈報分部溢利/(虧損)	3,903	(1,409)	2,494	17,439	(322)	17,117
利息收入	4	-	4	16	1	17
折舊	(488)	(538)	(1,026)	(398)	(89)	(487)
出售投資物業虧損	-	-	-	7,908	-	7,908
應收賬款減值撥回	-	-	-	1,472	-	1,472
應收賬款減值	(114)	-	(114)	(1,962)	-	(1,962)
所得稅開支	(3,049)	-	(3,049)	(8,688)	-	(8,688)
利息開支	(3,840)	-	(3,840)	(4,471)	1	(4,470)
須呈報分部資產	<u>201,293</u>	<u>506,137</u>	<u>707,430</u>	<u>190,336</u>	<u>500,744</u>	<u>691,080</u>
非流動資產添置(不包括金融工具及遞延稅項資產)	<u>899</u>	<u>6,707</u>	<u>7,606</u>	<u>83</u>	<u>-</u>	<u>83</u>
須呈報分部負債	58,676	14,043	72,719	61,090	7,243	68,333
遞延稅項負債	<u>11,136</u>	<u>-</u>	<u>11,136</u>	<u>8,087</u>	<u>-</u>	<u>8,087</u>
負債總額	<u>69,812</u>	<u>14,043</u>	<u>83,855</u>	<u>69,177</u>	<u>7,243</u>	<u>76,420</u>

b) 須呈報分部收入、溢利或虧損、資產及負債之對賬

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收入		
須呈報分部收入總額	3,735	7,750
分部間收入對銷	—	—
	<u>3,735</u>	<u>7,750</u>
綜合營業額	<u>3,735</u>	<u>7,750</u>
溢利／(虧損)		
須呈報分部溢利總額	2,494	17,117
未分配公司收入	176	31
折舊	(1,574)	(323)
利息收入	4	1
融資成本	(2,240)	(4,804)
未分配公司開支	(33,865)	(22,635)
	<u>(35,005)</u>	<u>(10,613)</u>
除稅前綜合虧損	<u>(35,005)</u>	<u>(10,613)</u>
資產		
須呈報分部資產總額	707,430	691,080
未分配		
— 公司資產	137,798	75,476
	<u>137,798</u>	<u>75,476</u>
綜合資產總值	<u>845,228</u>	<u>766,556</u>
負債		
須呈報分部負債總額	(83,855)	(76,420)
未分配		
— 公司負債	(157,053)	(71,917)
	<u>(157,053)</u>	<u>(71,917)</u>
綜合負債總額	<u>(240,908)</u>	<u>(148,337)</u>

c) 來自主要服務之收入

以下為本集團來自其主要服務之收入分析：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
物業投資	<u>3,735</u>	<u>7,750</u>

d) 地區資料

以下為(i)本集團來自外部客戶之收入及(ii)本集團非流動資產之所在地分析。客戶所在地指提供服務或付運貨品之地區。本集團之非流動資產包括廠房及設備、投資物業、無形資產及收購附屬公司之按金。廠房及設備及投資物業之所在地為資產位處之地點。無形資產之所在地為無形資產所屬營運之地區。收購附屬公司之按金乃根據諒解備忘錄之簽訂地點而計算。

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
香港(所在地)	-	-	126,086	1,780
中國	<u>3,735</u>	<u>7,750</u>	<u>711,284</u>	<u>687,446</u>
	<u>3,735</u>	<u>7,750</u>	<u>837,370</u>	<u>689,226</u>

e) 有關主要客戶之資料

佔本集團總收入10%或以上之客戶收入如下：

	截至以下日期止年度	
	二零一一年 三月三十一日 人民幣千元	二零一零年 三月三十一日 人民幣千元
客戶A – 來自物業投資之收入 – 中國	3,065	5,223
客戶B – 來自物業投資之收入 – 中國	670	-
客戶C – 來自物業投資之收入 – 中國	-	1,309
客戶D – 來自物業投資之收入 – 中國	-	<u>934</u>
	<u>3,735</u>	<u>7,466</u>

4. 營業額及其他收入

本集團主要活動為物業投資及採礦業務投資。

營業額乃指經營租賃之租金收入。年內於營業額確認之各重大分類之收入金額如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
經營租賃之租金收入	<u>3,735</u>	<u>7,750</u>
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
a) 其他收入		
銀行存款之利息收入	<u>8</u>	<u>18</u>
並非按公平值計入損益之金融資產之 利息收入總額	<u>8</u>	<u>18</u>
雜項收入	<u>131</u>	<u>26</u>
	<u>139</u>	<u>44</u>
b) 其他淨收入		
買賣證券之公平值收益	45	28
出售廠房及設備之收益	-	8
政府補助*	86	681
撥回應收賬款減值撥備	-	1,472
	<u>131</u>	<u>2,189</u>
	<u>270</u>	<u>2,233</u>

* 補助收入主要指政府就房地產行業無條件提供之現金補助。

5. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除下列各項：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
a) 融資成本		
須於五年內全數償還之銀行借款、 透支及其他貸款之利息開支	-	-
須於五年後全數償還之銀行借款之利息開支	3,840	4,470
	<hr/>	<hr/>
並非按公平值計入損益之金融負債之利息開支總額	3,840	4,470
	<hr/>	<hr/>
可換股債券之利息	2,240	4,804
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	6,080	9,274
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
b) 員工成本		
工資、薪金及其他福利(包括董事酬金)	7,111	5,118
定額供款退休計劃之供款(包括董事酬金)	596	566
	<hr/>	<hr/>
	7,707	5,684
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
c) 其他項目		
核數師酬金		
— 審核服務	823	783
— 其他服務	1,293	1,352
折舊	2,600	810
投資物業租金收入總額減直接開支人民幣3,338,000元 (二零一零年：人民幣4,370,000元)	397	3,380
經營租賃開支：最低租賃款項	2,473	2,351
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
d) 其他經營開支		
出售投資物業之虧損	-	7,908
應收賬款減值撥備	114	1,962
可換股債券公平值之虧損	10,882	6,132
其他	-	3
	<hr/>	<hr/>
	10,996	16,005
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 所得稅

a) 綜合收益表之所得稅乃指：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	-	-
按各司法權區現行稅率計算之海外稅項	-	601
	<u>-</u>	<u>601</u>
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	3,049	8,087
	<u>3,049</u>	<u>8,087</u>
稅項開支	<u><u>3,049</u></u>	<u><u>8,688</u></u>

由於本集團於年內在香港並無估計應課稅溢利，故年內並無就香港利得稅作出撥備（二零一零年：無）。

截至二零一一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%（二零一零年：25%）。由於本集團產生年度虧損，故並無就企業所得稅作出撥備。

於其他司法權區產生之稅項按相關司法權區之現行稅率計算。

由於本公司控制其附屬公司之股息政策，並已確定不大可能於可預見未來分派本集團中國附屬公司自二零一零年四月一日至二零一一年三月三十一日止年度賺取之若干溢利，故並無確認遞延稅項負債。

b) 按適用稅率計算之稅務開支及會計虧損對賬如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(35,005)</u>	<u>(10,613)</u>
除稅前虧損之名義稅項，按有關司法權區之 適用稅率計算	(5,672)	(448)
毋須課稅收入之稅務影響	-	(1)
不可扣稅開支之稅務影響	69	796
未確認之可扣稅暫時差異之稅務影響	(27)	(223)
中國土地增值稅之稅務影響	-	601
未確認之未動用稅項虧損之稅務影響	<u>8,679</u>	<u>7,963</u>
稅項開支	<u>3,049</u>	<u>8,688</u>

7. 每股虧損

a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據年內本公司擁有人應佔虧損人民幣37,762,000元(二零一零年：虧損人民幣19,179,000元)及已發行普通股之加權平均數71,353,000股(二零一零年：12,543,000股)而計算。

普通股加權平均數：

	二零一一年 千股	二零一零年 千股
於四月一日之已發行普通股	4,542,910	1,763,698
透過配售發行新股份之影響	1,692,203	607,341
因兌換可換股債券而發行新股份之影響	330,241	764,639
五股股份合併為一股之影響	(4,751,588)	(2,508,543)
五十股股份合併為一股之影響	<u>(1,742,413)</u>	<u>(614,592)</u>
於三月三十一日之普通股加權平均數	<u>71,353</u>	<u>12,543</u>

b) 每股攤薄虧損

由於所呈列之兩個期間未行使可換股債券及購股權對每股基本虧損而言具反攤薄效應，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

8. 應收賬款及其他應收款項

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
應收賬款	2,956	4,120
減：呆賬減值撥備	(2,838)	(2,724)
應收賬款淨額	118	1,396
其他應收款項	565	1,060
貸款及應收款項	683	2,456
預付款項及按金	1,082	978
	<u>1,765</u>	<u>3,434</u>

所有應收賬款及其他應收款項預期將於一年內收回或支銷。

a) 賬齡分析

應收賬款乃扣除人民幣2,838,000元(二零一零年：人民幣2,724,000元)之呆賬撥備，其於報告期末根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
即期	-	-
一至三個月	118	1,396
三個月以上但少於十二個月	-	-
	<u>118</u>	<u>1,396</u>

應收賬款於發票日期後逾期。

b) 應收賬款減值

應收賬款減值虧損計入撥備賬，惟倘本集團信納有關款項不大可能收回，則減值虧損直接於應收賬款撇銷。

呆賬減值撥備之變動如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
於四月一日	2,724	2,234
已確認減值虧損(附註1)	114	1,962
已撥回減值虧損(附註2)	-	(1,472)
於三月三十一日	<u>2,838</u>	<u>2,724</u>

附註：

- 1) 於二零一一年三月三十一日，本集團應收賬款約人民幣114,000元(二零一零年：人民幣1,962,000元)作個別減值並作出悉數減值虧損撥備。此等個別已減值應收款項於報告期末已逾期超過180日且管理層認為該等款項之收回可能性不大。
- 2) 本集團已成功收回於以往年度已悉數減值之若干長期欠債。

c) 並無減值之應收賬款

並無個別或共同被視為減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
尚未逾期或減值	-	-
已逾期但尚未減值		
—逾期不足三個月	118	1,396
—逾期超過三個月但少於十二個月	-	-
	<u>118</u>	<u>1,396</u>

已逾期但未減值之應收款項乃與一批與本集團有良好記錄之獨立租戶有關。由於信貸質素並無重大變動及結餘仍然被視為可以完全收回，根據過往經驗，管理層相信並無必要就該等結餘作出減值撥備。本集團就該等結餘持有租賃按金人民幣372,000元(二零一零年：人民幣1,542,000元)作為抵押。

獨立核數師報告書之修訂

就截至二零一一年三月三十一日止年度綜合財務報表出具之核數師報告書就強調事項作出之修訂如下：

「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)(i)及20，該等附註乃有關貴集團於二零一一年三月三十一日的流動負債淨額狀況及可能收購Pure Power Holdings Limited。根據於二零一零年九月二十日訂立之補充諒解備忘錄及日期為二零一一年六月二十一日之確認函，貴公司同意於二零一一年九月二十日前結付訂金餘款131,000,000美元(相當於約人民幣860,000,000元)。截至本報告日期，貴公司並未安排融資結付餘款。貴公司董事認為彼等正與賣方就可能收購之付款條款進行磋商，並將於指定日期前獲得結清餘款所需融資。」

股息

本公司董事不建議派發任何截至二零一一年三月三十一日止年度之股息(二零一零年：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人民幣3,700,000元(二零一零年：約人民幣7,700,000元)，較去年下跌約51.9%。營業額下跌主要是由於在回顧年度內終止及重整新安排若干經營租約所致。

本年度之經審核虧損淨額約為人民幣38,100,000元(二零一零年：約人民幣19,300,000元)，而每股虧損為人民幣0.53元。本年度虧損增加主要是由於本集團投資物業之公平值正面變動減少，並錄得估值收益約人民幣12,200,000元(二零一零年：估值收益約人民幣32,300,000元)所致。然而，該等估值收益並無對本集團之現金流量構成影響。

年內，本集團之行政及營運開支約為人民幣41,400,000元(二零一零年：約人民幣39,300,000元)，較去年增加約5.3%。本集團之融資成本約為人民幣6,100,000元，乃因以位於上海之投資物業作擔保之銀行借貸及可換股債券利息而產生。

業務回顧

於回顧年度，本集團繼續於中國從事物業投資業務。於二零一一年三月三十一日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為7,004平方米，其中約73%之物業根據經營租約租予第三方，租期最長達九年。

有關本集團之採礦業務方面，本集團於年內進一步收購採礦公司之40%間接權益。收購事項已於二零一零年十月十三日完成。收購完成後，採購公司成為本公司間接擁有91%權益之附屬公司。有關詳情載於本公司日期為二零一零年九月十七日之通函。於回顧年度內，礦場仍在開發階段，因此並無為本集團帶來任何營業額。

為盡量降低礦場開發成本，本公司決定與其他承建商合作開發礦場。採礦公司於二零一一年六月與獨立承建商（「承建商」）就開發礦場訂立合作協議（「合作協議」）。採礦公司同意向承建商提供有關礦場建設及礦產加工過程之一切必需文件及資料。承建商負責建造採礦及加工設備、基礎建設及其他附屬設施。建造完工後，承建商將進一步負責礦場營運。採礦公司根據合作協議之相關條款及條件於整個合作協議年期分佔礦場之溢利逐步由30%增至60%，且承建商須於合作協議年期分佔礦場之餘下溢利（即70%至40%）。合作協議期限為十五年，採礦公司與承建商可協定續期。有關詳情載於本公司日期為二零一一年六月二十二日之公佈。

本公司（作為買方）就可能收購Pure Power Holdings Limited全部權益（「可能收購事項」）而與獨立第三方（作為賣方）分別於二零一零年六月二十一日與二零一零年九月二十日訂立諒解備忘錄及補充諒解備忘錄。Pure Power Holdings Limited根據三份油氣租賃間接擁有內華達地塊之油氣權100%法定實益權益。有關詳情分別載於本公司於二零一零年六月二十一日及二零一零年九月二十日刊發之公佈。截至本報告日期，本公司已向賣方支付按金合共約148,000,000港元。本公司目前正落實及合併披露所需材料。倘簽訂任何正式協議，本公司將發表進一步公佈。

流動資金及財務資源

於二零一一年三月三十一日，本集團之流動負債淨額約為人民幣22,200,000元(二零一零年：流動資產淨額約人民幣59,000,000元)，包括現金及銀行結餘約人民幣5,900,000元(二零一零年：約人民幣73,800,000元)。

於二零一一年三月三十一日，本集團有借貸約人民幣55,500,000元(二零一零年：約人民幣58,500,000元)。借貸均為有抵押銀行借貸，當中6.3%須自結算日起計一年內償還、7.3%須於一年後但兩年內償還、37.8%須於兩年後但五年內償還及48.6%須於五年後償還。資本負債比率(經界定為債項淨額除以本公司權益總額之百分比)約為32% (二零一零年：約8%)。

投資狀況

於二零一一年三月三十一日，本集團並無任何股票、債券及其他金融衍生工具之重大投資。

外匯風險

由於本集團資產及負債大部分以人民幣計值，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

於二零一零年十月八日，本公司股東於股東特別大會通過股本重組，自二零一零年十月十一日起生效。本公司股東同意按以下方式重組本公司股本：

- (1) 透過註銷每股已發行股份中0.04998港元之繳足股本，將已發行股份面值由每股0.05港元削減至0.00002港元；
- (2) 將已獲授權但未發行之股份拆分為2,500股經削減股份，每股面值0.00002港元；
- (3) 透過註銷14,500,000,000股未發行經削減股份，將本公司法定股本由300,000,000港元削減至10,000,000港元；
- (4) 合併經削減股份，基準為每50股面值為0.00002港元之已發行及未發行經削減股份合併為1股每股面值為0.001港元之合併股份。

本金總額為78,000,000港元之可贖回可換股債券(「二零一二年可換股債券」)，由本公司於二零零九年七月二十七日發行，本金總額為260,000,000港元)於年內兌換為424,007,547股本公司普通股。於二零一一年三月三十一日，並無未行使之二零一二年可換股債券。

於二零一一年十月十三日，本公司發行本金額為210,000,000港元之可贖回可換股債券(「二零一三年可換股債券」)，年利率為3厘。本公司於年內提前贖回部分二零一三年可換股債券，金額為30,000,000港元。於二零一一年三月三十一日，未行使二零一三年可換股債券之本金額為180,000,000港元。

於二零一零年十一月十日，本公司發行本金額為50,000,000港元之零息可贖回可換股債券，並於二零一零年十一月十二日悉數轉換為34,340,659股本公司普通股。

於二零一零年十二月十五日，本公司發行本金額為50,000,000港元之零息可贖回可換股債券，並於二零一零年十二月二十日悉數轉換為50,000,000股本公司普通股。

抵押本集團之資產

於二零一一年三月三十一日，本集團已抵押價值約人民幣198,300,000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

於二零一一年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一零年：無)。

收購及出售附屬公司

於二零一零年八月十八日，本公司(作為買方)與星光集團有限公司(作為賣方)訂立買賣協議，按代價300,000,000港元(約等於人民幣257,000,000元)購入宇昌有限公司全部已發行股本(「收購事項」)，其代價公平值約為人民幣245,000,000元，而收購事項已於二零一零年十月十三日完成。有關詳情載於本公司於二零一零年九月十七日刊發之通函。

除上文所披露者外，本公司於年內並無任何其他收購及出售附屬公司事項。

僱員

於二零一一年三月三十一日，本集團有41名僱員(二零一零年：44名)。薪酬乃參考法定最低工資、市場慣例並視乎個別僱員之表現、資歷及經驗而釐定。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僱員竭誠效力本集團。

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二零一一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

本公司於截至二零一一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，偏離守則條文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。

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。截至二零一一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

有關本集團截至二零一一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的香港核數準則、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十載列之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二零一一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。

於聯交所網頁公佈詳細全年業績

本公司截至二零一一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
徐東

香港,二零一一年六月二十九日

於本公佈日期,執行董事為徐東先生及區達安先生;非執行董事為俞惠芳女士;及獨立非執行董事為黎偉賢先生、曹潔敏女士及謝光華先生。

本公佈自刊發之日起將在聯交所網站「最新上市公司公告」網頁及本公司網站連續登載至少七天。