



# 中國置業投資控股有限公司\*

CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

## 截至二零零八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」)之董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八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

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
<b>持續經營業務</b>			
營業額	4	18,743,981	5,658,580
直接開支		(2,522,807)	(706,935)
		16,221,174	4,951,645
投資物業之估值收益		34,357,895	15,145,560
其他收入	4	1,418,121	177,275
其他收益淨額	4	–	12,495,110
行政開支		(20,889,500)	(18,101,445)
以權益結算以股份支付之開支		(61,139,425)	–
其他經營開支		(154,839)	(4,680)
<b>經營(虧損)／溢利</b>	5	(30,186,574)	14,663,465
融資成本		(6,013,651)	–
<b>除稅前(虧損)／溢利</b>		(36,200,225)	14,663,465
所得稅	6	7,424,031	(4,728,240)
<b>來自持續經營業務之年度(虧損)／溢利</b>		(28,776,194)	9,935,225
<b>終止經營業務</b>			
來自終止經營業務之年度虧損		–	(28,551,269)
<b>年度虧損</b>		(28,776,194)	(18,616,044)
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		(28,776,194)	(18,616,044)
<b>每股(虧損)／盈利(二零零七年：重列)</b>	7		
來自持續及終止經營業務			
– 基本		(2.26)港仙	(2.90)港仙
– 攤薄		不適用	不適用
來自持續經營業務			
– 基本		(2.26)港仙	1.55港仙
– 攤薄		不適用	1.55港仙

## 綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,497,580	886,616
投資物業		470,733,000	258,784,000
		<u>472,230,580</u>	<u>259,670,616</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	8	19,996,963	2,155,325
應收董事之款項		14,777	–
證券投資		192,480	–
現金及現金等值項目		24,993,481	5,801,798
		<u>45,197,701</u>	<u>7,957,123</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計款項		4,793,481	5,462,168
應付董事之款項		–	35,102
付息借款		5,024,475	–
應繳稅項		–	419,619
		<u>9,817,956</u>	<u>5,916,889</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>35,379,745</u>	<u>2,040,234</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>507,610,325</u>	<u>261,710,850</u>
<b>非流動負債</b>			
付息借款		104,397,425	–
其他應付款項		–	2,751,624
長期應付款項		–	162,504,072
遞延稅項負債		60,838,764	60,515,002
		<u>165,236,189</u>	<u>225,770,698</u>
<b>資產淨值</b>		<u>342,374,136</u>	<u>35,940,152</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		17,636,982	83,878,577
儲備		324,737,154	(47,938,425)
<b>本公司權益持有人應佔權益總額</b>		<u>342,374,136</u>	<u>35,940,152</u>

## 財務報表附註：

### 1. 公司資料及編製基準

本公司根據百慕達(一九八一年)公司法於百慕達註冊成立為有限公司。本公司已於二零零七年十一月二十八日舉行之本公司股東特別大會上獲本公司股東通過特別決議案，將其名稱由「北方興業控股有限公司」更改為「中國置業投資控股有限公司」，由二零零七年十一月二十八日起生效。

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(「上市規則」)之適用披露規定而編製。

### 2. 會計政策之變動

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及詮釋，有關準則均為首次生效或可於本集團及本公司於本會計期間提早採納。

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新準則、現有準則之修訂及詮釋，並於本集團二零零七年四月一日開始之財政年度生效。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中之財務報告」採用重列法
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	內置衍生工具之重新評估
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

採納該等新準則、對現有準則之修訂及詮釋並無對目前或過往會計年度業績及財務狀況構成重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無應用於本會計期間尚未生效之任何新準則、修訂或詮釋。以下準則、修訂及詮釋與本集團業務並無關連，並於編製此資料時已頒佈及生效：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	清盤產生之可沽售金融工具及責任 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份基礎付款：歸屬條件及取消 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋12	服務委託安排 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋13	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋14	香港會計準則第19號 – 界定利益資產之 限額、最低資金需要及其相互關係 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

### 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。

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。

業務分類之概要詳情如下：

- i) 物業投資包括投資物業之租金收入及物業管理服務；
- ii) 塑膠分段使用鋸刀分類包括製造及銷售塑膠分段使用鋸刀；及
- iii) 電子消費產品分類包括製造及銷售電子消費產品。

於釐定本集團之地區分類時，收入及業績乃按客戶所在地分類，而資產則按資產所在地分類。

於二零零七年財政年度內，本集團出售其塑膠分段使用鋸刀及電子消費產品業務。

a) 業務分類

下表乃按本集團之業務分類呈列收入、溢利及若干資產、負債及支出資料。

本集團

	截至二零零八年三月三十一日止年度				
	持續	終止經營業務		總計	綜合
	經營業務	塑膠分段 使用鋸刀	電子消費 產品		
物業投資 港元	港元	港元	港元	港元	
收入					
銷售予外界客戶	<b>18,743,981</b>	-	-	-	<b>18,743,981</b>
業績					
分類業績	<b>41,058,337</b>	-	-	-	<b>41,058,337</b>
利息收入	834,509			-	834,509
不可分類收入	621			-	621
不可分類公司開支	(72,080,041)			-	(72,080,041)
經營虧損	(30,186,574)			-	(30,186,574)
融資成本	(6,013,651)			-	(6,013,651)
除稅前虧損	(36,200,225)			-	(36,200,225)
所得稅	7,424,031			-	7,424,031
股東應佔日常業務虧損	<b>(28,776,194)</b>			-	<b>(28,776,194)</b>

截至二零零七年三月三十一日止年度

	持續	終止經營業務		總計	綜合
	經營業務	塑膠分段	電子消費		
	物業投資	使用鋸刀	產品	港元	港元
	港元	港元	港元	港元	港元
收入					
銷售予外界客戶	5,658,580	46,028,732	7,182,220	53,210,952	58,869,532
業績					
分類業績	15,121,549	(9,595,786)	(19,495,856)	(29,091,642)	(13,970,093)
利息收入	146,377			26,690	173,067
不可分類收入	3,405,808			2,440,813	5,846,621
不可分類公司開支	(4,010,269)			–	(4,010,269)
經營溢利／(虧損)	14,663,465			(26,624,139)	(11,960,674)
融資成本	–			(1,927,130)	(1,927,130)
除稅前溢利／(虧損)	14,663,465			(28,551,269)	(13,887,804)
所得稅	(4,728,240)			–	(4,728,240)
股東應佔日常業務					
溢利／(虧損)	9,935,225			(28,551,269)	(18,616,044)

截至二零零八年三月三十一日止年度

	持續 經營業務	終止經營業務		綜合 港元
	物業投資 港元	塑膠分段 使用鋸刀 港元	電子消費 產品 港元	
分類資產	502,095,504	-	-	502,095,504
不可分類公司資產				<u>15,332,777</u>
綜合資產總值				<u><u>517,428,281</u></u>
分類負債	174,480,557	-	-	174,480,557
不可分類公司負債				<u>573,588</u>
綜合負債總額				<u><u>175,054,145</u></u>
其他分類資料：				
資本開支	132,642,263	-	-	132,642,263
折舊	325,834	-	-	<u>325,834</u>
直接於損益確認之 投資物業公平值調整	<u>34,357,895</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u><u>34,357,895</u></u>



截至二零零七年三月三十一日止年度

	持續 經營業務	終止經營業務		綜合 港元
	物業投資 港元	塑膠分段 使用鋸刀 港元	電子消費 產品 港元	
分類資產	265,229,553	-	-	265,229,553
不可分類公司資產				<u>2,398,186</u>
綜合資產總值				<u><u>267,627,739</u></u>
分類負債	67,769,249	-	-	67,769,249
不可分類公司負債				<u>163,918,338</u>
綜合負債總額				<u><u>231,687,587</u></u>
其他分類資料：				
資本開支	499,735	162,970	9,802	672,507
折舊	208,668	526,111	635,492	1,370,271
不可分類折舊				<u>3,281</u>
				<u><u>1,373,552</u></u>
出售廠房及設備	-	-	5,507,581	5,507,581
撇銷存貨	-	-	5,191,601	5,191,601
直接於損益確認樓宇 之重估盈餘	-	100,000	-	100,000
直接於損益確認投資物業 之公平值調整	<u>15,145,560</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u><u>15,145,560</u></u>

b) 地區分類

本集團全部分類資產、負債及資本開支均位於大國大陸，因此，除分類收益外，並無呈列地區分類資料。分類收益乃按客戶所有地點呈列。

本集團按地區分類(根據客戶之業務所在地點釐定)劃分之收益分析如下：

本集團

	二零零八年三月三十一日		
	持續經營業務	終止經營業務	總計
	港元	港元	港元
營業額			
香港	-	-	-
中國內地	18,743,981	-	18,743,981
歐洲	-	-	-
北美洲	-	-	-
東亞洲	-	-	-
其他*	-	-	-
	<u>18,743,981</u>	<u>-</u>	<u>18,743,981</u>

	二零零七年三月三十一日		
	持續經營業務	終止經營業務	總計
	港元	港元	港元
營業額			
香港	182,600	8,473,557	8,656,157
中國內地	5,475,980	5,853,731	11,329,711
歐洲	-	17,677,827	17,677,827
北美洲	-	7,575,531	7,575,531
東亞洲	-	11,184,258	11,184,258
其他*	-	2,446,048	2,446,048
	<u>5,658,580</u>	<u>53,210,952</u>	<u>58,869,532</u>

\* 包括巴西及加拿大等國家

#### 4. 營業額、其他收入及收益淨額

營業額乃指扣除已售貨物發票淨值(扣除退貨及貿易折扣)及對銷集團內公司間一切交易後之租金收入總額、物業管理服務收入。

於本年度內，本集團收入及收益來自下列業務：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
營業額		
租金收入總額	16,992,158	5,658,580
物業管理服務收入	1,751,823	–
銷售塑膠分段使用鋸刀	–	46,028,732
銷售電子消費產品	–	7,182,220
	<b>18,743,981</b>	<b>58,869,532</b>
持續經營業務應佔	18,743,981	5,658,580
終止經營業務應佔	–	53,210,952
	<b>18,743,981</b>	<b>58,869,532</b>

#### 其他收入

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
銀行存款之利息收入	834,509	146,377	–	26,690	834,509	173,067
並非按公平值計入損益之 金融資產之利息收入總額	834,509	146,377	–	26,690	834,509	173,067
雜項收入	583,612	30,898	–	1,767,528	583,612	1,798,426
	<b>1,418,121</b>	<b>177,275</b>	<b>–</b>	<b>1,794,218</b>	<b>1,418,121</b>	<b>1,971,493</b>

## 其他收益淨額

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
樓宇之重估盈餘	-	-	-	100,000	-	100,000
出售附屬公司之收益	-	-	-	2,440,813	-	2,440,813
出售物業、廠房及設備之 收益淨額	-	9,089,307	-	-	-	9,089,307
負商譽*	-	3,405,803	-	-	-	3,405,803
	<u>-</u>	<u>12,495,110</u>	<u>-</u>	<u>2,540,813</u>	<u>-</u>	<u>15,035,923</u>

\* 有關款項指於二零零六年十一月二十八日(交易完成日期)所收購附屬公司資產及負債之公平值超過本公司與賣方於二零零六年八月二十一日所同意總代價110,000,000港元之款項。

## 5. 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
核數師酬金	430,000	426,100	-	-	430,000	426,100
存貨成本	-	-	-	52,863,856	-	52,863,856
員工成本(包括董事酬金)						
- 薪金、薪酬及其他利益	7,685,728	9,851,815	-	7,936,595	7,685,728	17,788,410
- 退休金計劃供款	84,918	55,080	-	840,789	84,918	895,869
- 以權益結算以股份支付之開支	61,139,425	-	-	-	61,139,425	-
	68,910,071	9,906,895	-	8,777,384	68,910,071	18,684,279
折舊	325,834	211,949	-	1,161,603	325,834	1,373,552
土地租賃款項之攤銷	-	-	-	74,070	-	74,070
匯兌虧損/(收益)淨額	558,090	101	-	(450,752)	558,090	(450,651)
汽車經營租約之最低租賃款項	-	-	-	197,500	-	197,500
出售廠房及設備	-	-	-	5,507,581*	-	5,507,581
撇銷存貨	-	-	-	5,191,601*	-	5,191,601

\* 於二零零六年六月，本集團基於表現持續欠佳的原因而終止電子消費產品業務。因此，有關該項業務之出售廠房及設備以及撇銷存貨項目已於賬益賬內確認。

## 6. 稅項

- (a) 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(二零零七年：無)。

海外附屬公司之稅項乃按有關司法權區適用之現行稅率計算。

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
本期稅項		
香港	-	-
中國內地—過往年度超額撥備	(462,491)	-
	<u>(462,491)</u>	-
	-	-
遞延稅項	(6,961,540)	4,728,240
	<u>(7,424,031)</u>	<u>4,728,240</u>
稅項(抵免)／開支	<u>(7,424,031)</u>	<u>4,728,240</u>
持續經營業務之稅項(抵免)／開支	(7,424,031)	4,728,240
終止經營業務之稅項(抵免)／開支	-	-
	<u>(7,424,031)</u>	<u>4,728,240</u>

- (b) 於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過中國企業所得稅法(「新稅法」)。新稅法於二零零八年一月一日生效。所有企業之中國大陸所得稅稅率一律統一為25%。

中國國務院於二零零七年十二月二十六日通過實施細則(「實施細則」)列載現時優惠所得稅稅率將會如何調整至標準稅率25%之詳情。

預期新稅法之頒佈不會對綜合資產負債表中即期應付稅項之應計金額產生任何財務影響。由於稅率改變，因此遞延稅項負債之賬面值有所變動。

另根據新稅法，由二零零八年一月一日起，並非在中國大陸成立或在中國大陸設有經營地點，或在中國大陸成立或在中國大陸設有經營地點，惟有關收入實際上並非與中國大陸成立或在中國大陸設有經營地點有關之非居民企業，將須就多項被動收入(如源於中國大陸之股息)按稅率10%(除非按條約減免)繳付預繳稅。由於本集團若干外資企業直接由香港註冊成立之附屬公司持有，因此適用預繳稅率為5%。本集團已就預繳稅評估新稅法之影響，並認為新稅法不會對本集團於二零零八年三月三十一日之經營業績及財務狀況造成重大影響。

根據財務部及國家稅務局頒發之財稅[2008]號通知，外資企業於二零零八年或以後向外國投資者分配之二零零八年前之保留溢利毋須繳付企業所得稅。因此，本集團之外資企業賬簿及賬目中於二零零八年三月三十一日之保留溢利之未來分派均毋須繳付5%或10%之預繳稅。

(c) 按適用稅率計算之稅務支出及會計虧損對賬如下：

**本集團**

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
除稅前虧損	<u>(36,200,225)</u>	<u>(13,887,804)</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	(3,418,114)	(1,052,031)
中國大陸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	(1,595,809)	(375,221)
不可扣稅開支之稅務影響	11,086,521	981,468
未確認之未用稅項虧損之稅務影響	2,516,644	5,173,504
過往年度超額撥備	(462,491)	-
其他	232	520
	<u>(7,424,031)</u>	<u>4,728,240</u>
實際稅項(抵免)/開支	<u>(7,424,031)</u>	<u>4,728,240</u>
持續經營業務之稅項(抵免)/開支	(7,424,031)	4,728,240
終止經營業務之稅項(抵免)/開支	-	-
	<u>(7,424,031)</u>	<u>4,728,240</u>

## 7. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下資料計算：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
就計算每股基本(虧損)/盈利之(虧損)/溢利 (本公司權益持有人應佔)		
來自持續經營業務	(28,776,194)	9,935,225
來自終止經營業務	-	(28,551,269)
	<u>(28,776,194)</u>	<u>(18,616,044)</u>
	二零零八年	二零零七年 (重列)
普通股之數目		
於三月三十一日就計算每股基本(虧損)/盈利之 普通股加權平均數	1,272,604,619	641,815,366
被視為根據本公司之購股權計劃發行普通股 作為名義代價	不適用	501,544
於三月三十一日就計算每股攤薄(虧損)/盈利之 普通股加權平均數	<u>不適用</u>	<u>642,316,910</u>

於計算截至二零零八年三月三十一日止年度之每股基本虧損時，普通股之加權平均數已計及根據於二零零七年八月完成之公開發售所發行新股份之影響。二零零七年之相應普通股加權平均數已追溯調整以反映上述公開發售。

由於潛在普通股具有反攤薄影響，因此並無披露截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度之持續經營及終止經營業務每股攤薄虧損及截至二零零八年三月三十一日止年度之持續經營業務每股攤薄虧損。

截至二零零七年三月三十一日止年度之持續經營業務每股攤薄盈利乃根據權益持有人應佔盈利9,935,225港元及普通股加權平均數642,316,910股計算，並就本公司購股權計劃之所有潛在攤薄股份之影響作出調整。



## 8. 應收賬款及其他應收款項

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
應收租金	2,177,111	1,524,752
按金、預付款項及其他應收款項	17,819,852	630,573
	<u>19,996,963</u>	<u>2,155,325</u>

所有應收賬款及其他應收款項預期將於一年內收回。

按金、預付款項及其他應收款項為本集團於二零零七年七月十日就購買價值30,900,000港元位於中國大陸之投資物業簽訂買賣協議時支付予獨立第三方續輝物資有限公司(「賣方」)之按金15,400,000港元。根據本集團所發出日期為二零零八年七月二日之終止通知，有關交易經已終止，而賣方須於終止通知日期起計三個月內將按金連同應計利息退還予本集團。

### 並無減值之應收租金

並無個別或共同被視為減值之租戶之賬齡分析如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
逾期不足三個月	1,537,115	381,188
逾期三個月但不超過六個月	579,996	1,143,564
	<u>2,117,111</u>	<u>1,524,752</u>

已逾期但未減值之應收款項乃與一批與本集團有良好交易記錄之獨立客戶有關。由於信貸質素並無重大變動及結餘仍然可以完全收回，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。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 股息

本公司董事不建議派發截至二零零八年三月三十一日止年度之股息(二零零七年：無)。

## 管理層討論及分析

### 經營業績

#### 持續經營業務 – 物業投資業務

於回顧年度，本集團之營業額約為18,700,000港元(二零零七年：約5,700,000港元)，較去年增加約231%。營業額增加主要由於分別於二零零七年下半年及二零零八年收購上海投資物業所產生之租金收入增加。

本年度之經審核虧損約為28,800,000港元，而每股虧損為2.26港仙。本年度之虧損主要由於年內根據本公司之購股權計劃授予若干執行董事及主要僱員購股權之股份費用所致。所授出之購股權於授出日期之公平值約為61,100,000港元，已根據香港財務報告準則第2號之規定確認為年度開支。然而，本公司並無就授出該等購股權產生現金流出。本集團於年內之融資成本約為6,000,000港元，乃由於以上海兩項投資物業提供抵押之銀行貸款所致。

同時，本集團於年內已根據香港會計準則第40號就投資物業挑選公平值模式。於二零零八年三月三十一日，本集團之投資物業已獲獨立專業估值師嘉漫重新估值約為470,700,000港元。本集團於年內之收益表錄得投資物業公平值變動收益約34,400,000港元。

此外，中國大陸之所得稅率已於二零零八年一月一日起由33%轉為25%。因此，本集團重估樓宇所產生之遞延稅項負債於年內減少約15,600,000港元，此有助減輕本集團之整體虧損。

#### 終止經營業務

由於本集團於上一個財政年度已終止其電子消費產品及塑膠分段使用鋸刀業務，故對本集團於回顧年度之經營業績並無影響。

## 業務回顧

本集團於年內繼續專注於物業投資業務。於二零零七年七月十日，本集團與三名獨立第三方訂立三份買賣協議，以收購上海三項商用物業。本公司就該等收購應付之總代價合共約為160,000,000港元。有關收購之詳情已載於本公司日期為二零零七年八月十四日之通函內。於三項物業當中，有關收購包括位於中國上海徐匯區淮海中路1329號及1331號之雲海大廈第十四及第十五層之兩層辦公室樓層之物業，已由於買賣協議所規定之其中一項條件未能完成而終止。有關終止將不會對本集團之業務或財務狀況構成重大不利影響，而本集團將繼續開拓其他合適投資機會。有關終止之詳情已於本公司日期為二零零八年七月二日之公佈中披露，而其他兩項物業已於回顧年度內完成收購。

於二零零八年三月三十一日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為10,736平方米，較去年增加約91%。本集團之投資物業位於上海之高速發展地區或市中心，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，租期介乎兩年至十二年。投資物業所產生之租金收入約為每月2,100,000港元。投資物業增加不但將增加本集團之物業組合，亦將於日後為本集團提供穩定之租金收入。

## 流動資金及財務資源

於二零零八年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為35,400,000港元（二零零七年：約2,000,000港元），包括現金及銀行結餘約25,000,000港元（二零零七年：約5,800,000港元）。

於二零零八年三月三十一日，本集團擁有借貸約109,400,000港元（二零零七年：約162,500,000港元，為結欠獨立第三者之款項）。所有借貸為有抵押銀行貸款，當中4.6%須自結算日起計一年內償還、5.1%須於一年後但兩年內償還、23%須於兩年後但五年內償還及67.3%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總權益之百分比）約為32%（二零零七年：無）。

## 投資狀況及計劃

除上文業務回顧所披露之投資物業外，於二零零八年三月三十一日，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。

## 股本

截至二零零八年三月三十一日止年度，本公司股本之變動如下：

1. 於二零零七年五月二十一日舉行之股東特別大會上已通過普通決議案批准本公司之股本重組計劃。根據計劃，透過註銷285,000,000港元或每股0.19港元，法定股本已由300,000,000港元(1,500,000,000股每股面值0.2港元之股份)削減至15,000,000港元(1,500,000,000股每股面值0.01港元之股份)，而透過每股股份註銷0.19港元，已發行股本已由419,392,885股每股面值0.2港元之股份削減至419,392,885股每股面值0.01港元之股份，連同有關股份溢價為40,900,000港元，所產生之進賬約120,600,000港元已轉撥至繳入盈餘賬內。部份繳入盈餘賬約99,700,000港元已用作對銷累計虧絀。於完成股本重組後，繳入盈餘賬內仍有盈餘進賬約20,900,000港元。董事可根據本公司之公司細則及所有百慕達適用法例動用繳入盈餘，包括將有關進賬額用作抵銷本公司之累計虧損。
2. 根據於二零零七年八月三十一日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，藉增設2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股份，本公司之法定股本已增加至35,000,000港元。
3. 根據於二零零七年八月三十一日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司已透過公開發售發行1,258,178,655.75股每股面值0.17港元之股份。
4. 根據於二零零七年九月二十八日通過之普通決議案，本公司因購股權持有人按行使價0.0755港元行使購股權而根據購股權計劃發行2,251,650股股份。
5. 於二零零七年十月三十一日，本公司已按每股0.43港元發行83,875,000股股份予承兌票據持有人徐東先生。發行之所得款項總額約為36,100,000港元，並已用作抵銷承兌票據之剩餘款項。

除本文所披露者外，本公司於截至二零零八年三月三十一日止年度之股本架構並無其他變動。

### **抵押本集團之資產**

於二零零八年三月三十一日，本集團已抵押價值約305,000,000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**

於二零零八年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零零七年：無)。

### **收購及出售附屬公司**

於截至二零零八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**

於二零零八年三月三十一日，本集團約有42名名僱員(二零零七年：31名)。薪酬乃參考法定最定工資、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二零零八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**

本公司於截至二零零八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

於二零零八年三月三十一日，本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事組成，分別為陳美寶女士、楊源禧先生及王棟先生。審核委員會職權及職責之書面職權範圍乃參考香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」而編製及採納。審核委員會之主要活動包括審閱及監督本集團之財務報告過程及內部監控。

審核委員會已定期與管理層檢討本集團所採納之會計原則及政策。審核委員會已審閱截至二零零八年三月三十一日止年度之年度業績。

## 審閱財務資料

有關本集團截至二零零八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二零零八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**

本公司截至二零零八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  
趙慶吉

香港，二零零八年七月二十二日

於本公佈發表日期，執行董事為趙慶吉先生及區達安先生，而獨立非執行董事則為王棟先生、楊源禧先生及陳美寶女士。

\* 僅供識別