



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)

截至二零零八年九月三十日止六個月 之中期業績公佈

中國置業投資控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)謹公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同去年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零零八年九月三十日止六個月

		截至九月三十日 止六個月	
		二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核) (重列)
		千港元	千港元
營業額	附註 4	13,112	6,124
直接開支		(1,169)	(700)
		<u>11,943</u>	<u>5,424</u>
投資物業之估值(虧絀)／收益		(163,456)	5,589
證券投資之公平值調整		(113)	—
其他收入	附註 4	289	418
行政開支		(7,554)	(10,629)
		<u>(158,891)</u>	<u>802</u>
經營(虧損)／溢利			
融資成本	附註 5(a)	(4,784)	(1,420)
		<u>(163,675)</u>	<u>(618)</u>
除稅前虧損	附註 5		
所得稅	附註 6	43,138	(1,844)
		<u>(120,537)</u>	<u>(2,462)</u>
期間虧損			
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		<u>(120,537)</u>	<u>(2,462)</u>
每股虧損			
— 基本	附註 7	(6.83)仙	(0.28)仙
— 攤薄	附註 7	—	—

簡明綜合資產負債表
於二零零八年九月三十日

	附註	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,331	1,498
投資物業		307,277	470,733
		<u>308,608</u>	<u>472,231</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	8	25,712	19,997
應收董事之款項		-	15
證券投資		79	192
現金及現金等值項目		13,721	24,993
		<u>39,512</u>	<u>45,197</u>
流動負債			
其他應付款項及應計款項		4,352	4,793
付息借款		5,676	5,025
		<u>10,028</u>	<u>9,818</u>
流動資產淨值		<u>29,484</u>	<u>35,379</u>
資產總值減流動負債		<u>338,092</u>	<u>507,610</u>
非流動負債			
付息借款		99,889	104,397
遞延稅項負債	6	18,358	60,839
		<u>118,247</u>	<u>165,236</u>
資產淨值		<u>219,845</u>	<u>342,374</u>
資本及儲備			
股本		17,637	17,637
儲備		202,208	324,737
本公司權益持有人應佔權益總額		<u>219,845</u>	<u>342,374</u>

附註

1. 編製基準及會計政策

截至二零零八年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文，包括遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

編製符合香港會計準則第34號之簡明綜合財務報表要求管理層作出影響政策應用及按本年截至報告日期為止資產及負債、收入及開支之呈報數額之判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有所不同。

除下文附註2所披露之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）外，簡明綜合財務報表已按照與截至二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納之相同會計政策編製。簡明綜合財務報表並無載納年度財務報表要求之所有資料及披露事項，並須與截至二零零八年三月三十一日止年度之本集團財務報表一併閱讀。

2. 會計政策之變動

(a) 新訂及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則之影響

本集團已首次採納以下於二零零八年四月一日開始之本集團之財政年度生效之新訂詮釋。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本） 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	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14號	服務經營權安排
	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

採納上述新訂詮釋並無對本集團之經營業績或財務狀況造成重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則及香港會計準則之影響

本集團未有於該等中期財務報表內採用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈報 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
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 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ⁵
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第37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 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
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 ¹
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 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正評估該等新修訂、新準則及新詮釋預計於首個採納期間造成之影響。目前認為採納以上政策可能引致新或經修訂之披露事項，且對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響之機會甚微。

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。

業務分類

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。因此，並無呈報任何業務分類資料。

地區分類

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

4. 營業額及其他收入

營業額乃指對銷集團內公司間一切交易後之租金收入總額及物業管理服務收入。

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
營業額		
租金收入總額	11,233	6,124
物業管理服務收入	1,879	—
	<u>13,112</u>	<u>6,124</u>
其他收入	千港元	千港元
利息收入	48	351
並非按公平值計入損益之 金融資產之利息收入總額	48	351
雜項收入	241	67
	<u>289</u>	<u>418</u>

5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除下列各項：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
(a) 融資成本		
須於五年以上全數償還之銀行貸款之利息	<u>4,784</u>	<u>1,420</u>
(b) 其他項目		
員工成本(包括董事酬金)		
— 工資、薪金及其他福利	2,742	2,431
— 退休計劃供款	45	53
	<u>2,787</u>	<u>2,484</u>
折舊	198	124
土地及樓宇經營租約之 最低租賃款項(包括董事宿舍)	928	1,917
核數師酬金	243	310
投資物業估值虧絀	163,456	—
證券投資之公平值調整	<u>113</u>	<u>—</u>

6. 所得稅

(a) 簡明綜合損益表之所得稅乃指：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
遞延稅項 期內撥回／(扣除)	43,138	(1,844)
	<u>43,138</u>	<u>(1,844)</u>

附註：

(i) 香港利得稅

由於本集團於本期間內並無香港利得稅應課稅溢利，故並無就本期間之香港利得稅作出撥備(二零零七年：零港元)。

(ii) 遞延稅項

該金額為43,138,000港元(二零零七年：被徵收遞延稅項1,844,000港元)，乃指於本期間內由中國內地附屬公司持有之投資物業之公平值調整所產生之撥回遞延稅項。

(b) 簡明綜合資產負債表之遞延稅項負債變動如下：

	於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
承前結轉	60,839	60,515
於損益表扣除之遞延稅項	(43,138)	(6,962)
匯兌調整	657	7,286
	<u>18,358</u>	<u>60,839</u>

7. 每股虧損

每股基本虧損乃按以下資料計算：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
就每股基本虧損而言本公司 權益持有人應佔之虧損	<u>(120,537)</u>	<u>(2,462)</u>
	普通股數目	普通股數目
每股基本虧損之普通股加權平均數	1,763,698,191	892,319,607
被視為根據本公司之購股權發行普通股	不適用	不適用
每股攤薄虧損於九月三十日之 普通股加權平均數	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

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九月三十日止期間之每股攤薄虧損。

8. 應收賬款及其他應收款項

根據發票日期及呆賬撥備淨額，應收租金於結算日之賬齡分析如下：

	於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
逾期不足三個月	5,218	1,537
逾期超過三個月但少於六個月	2,289	580
逾期超過六個月	<u>38</u>	<u>—</u>
應收賬款淨額	7,545	2,117
預付款項、按金及其他應收款項	<u>18,167</u>	<u>17,880</u>
	<u>25,712</u>	<u>19,997</u>

中期股息

董事會不建議派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：無)。因此，概無提呈暫停辦理股份過戶登記手續。

管理層討論及分析

業務及財務回顧

本集團於回顧期間繼續致力於物業投資業務。於二零零八年九月三十日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為10,736平方米，全部均根據經營租約租予第三方，租期介乎一年至十年。

於回顧期間，本集團之營業額約為13,100,000港元(二零零七年：約6,100,000港元)，相當於較去年同期增加約114%。營業額增加主要由於於二零零七年下半年收購上海投資物業所產生之租金收入增加所致。回顧期間之未經審核虧損淨額約為120,500,000港元及每股虧損為6.83港仙(二零零七年：0.28港元)。期內虧損主要來自本集團投資物業公平值變動之未變現虧損。董事相信該公平值變動乃受中國內地所實施之宏觀調控經濟政策以及全球金融危機影響所致。然而，此虧損對本集團之現金流量概無影響。同時，期內本集團投資物業之累計遞延稅項撥備相應減少約43,100,000港元亦有助紓緩本集團之整體虧損。

期內本集團之行政開支約為7,500,000港元，較去年同期減少約29%。本集團之融資成本約為4,800,000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。

流動資金及財務資源

於二零零八年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為29,500,000港元(於二零零八年三月三十一日：約35,400,000港元)，包括現金及銀行結餘約13,700,000港元(於二零零八年三月三十一日：約25,000,000港元)。

於二零零八年九月三十日，本集團擁有銀行借貸約105,600,000港元(於二零零八年三月三十一日：約109,400,000港元)。所有借貸為有抵押銀行貸款，當中5.4%須自結算日起計一年內償還、5.4%須於一年後但兩年內償還、26.9%須於兩年後但五年內償還及62.3%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權益總額之百分比)約為48%(於二零零八年三月三十一日：32%)。

投資狀況

於二零零八年九月三十日，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倉盤。

外匯風險

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。於回顧期間，本集團並無利用任何金融工具作對沖用途。

資本架構

本公司之資本架構於截至二零零八年九月三十日止期間並無變動。

抵押本集團之資產

於二零零八年九月三十日，本集團已抵押價值約191,700,000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

於二零零八年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零零七年：零港元)。

收購及出售附屬公司

於截至二零零八年九月三十日止期間，並無收購及出售本集團之附屬公司及聯屬公司。

僱員

於二零零八年九月三十日，本集團約有36名僱員。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員工竭誠效力本集團。

展望

鑑於二零零八年上半年中國內地長期實施宏調經濟措施以及全球金融市場動盪，中國內地之物業市場受到嚴重影響。此外，現時上海正面臨商用物業供應過剩之問題。根據近期公佈之物業研究，上海將最少花四年時間完全吸納現時空置之商用物業以及於可見未來湧現市場之新供應物業。由於業內前景仍然疲弱，故不難理解中國物業市場出現急遽衰退。

全球金融危機持續對全球市場產生動盪，全球經濟亦很有可能陷入衰退。集團相信，中國內地來年之經濟增長將因此而放緩。由於本集團主要於中國內地經營業務，本集團之財務表現將無可避免蒙受不利影響。短期內，本集團將對其業務發展採取保守策略，並於此蕭條時期嚴謹控制成本。

展望將來，本集團對中國內地之長遠經濟前景仍感樂觀。本集團將繼續，甚至於任何其他範疇，尋求任何具長遠盈利之投資機遇。

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九月三十日止期間概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

董事進行證券交易之標準守則

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本期間內一直遵守標準守則載列之規定準則。

企業管治

本公司於截至二零零八年九月三十日止期間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，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。於回顧期內，本公司主席亦兼任本公司行政總裁，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

於回顧期間內，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九月三十日止期間之業績。

承董事會命
中國置業投資控股有限公司
主席
趙慶吉

香港，二零零八年十二月十六日

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