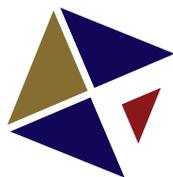


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同比較數字如下：

#### 簡明綜合收益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核) (經重列)
		人民幣千元	人民幣千元
營業額	4	3,391	11,646
直接開支		(1,173)	(1,038)
		2,218	10,608
出售投資物業之虧損		(10,362)	—
投資物業之估值收益／(虧損)		8,146	(145,178)
買賣證券之公平值調整		—	(101)
可換股債券之公平值虧損		(13,395)	—

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 人民幣千元	二零零八年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
其他收入		21	256
行政開支		<u>(11,136)</u>	<u>(6,708)</u>
經營虧損		<b>(24,508)</b>	(141,123)
融資成本		<u>(3,210)</u>	<u>(4,249)</u>
除稅前虧損		<b>(27,718)</b>	(145,372)
所得稅	5(a)	<u>(1,999)</u>	38,314
期間虧損		<b><u>(29,717)</u></b>	<b><u>(107,058)</u></b>
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		<b>(29,717)</b>	(107,058)
非控制權益		<u>-</u>	<u>-</u>
期間虧損		<b><u>(29,717)</u></b>	<b><u>(107,058)</u></b>
每股虧損	6		
— 基本		<b><u>(1.21)分</u></b>	<b><u>(6.07)分</u></b>
— 攤薄		<b><u>(1.21)分</u></b>	<b><u>(6.07)分</u></b>

## 簡明綜合全面收入報表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元	二零零八年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
期間虧損	(29,717)	(107,058)
期間其他全面收入(除稅及經重新分類調整後) 換算本集團財務報表之匯兌差額	<u>2,317</u>	<u>4,213</u>
期間全面收入總額	<u><b>(27,400)</b></u>	<u><b>(102,845)</b></u>
下列人士應佔：		
本公司權益持有人	(27,400)	(102,845)
非控制權益	<u>-</u>	<u>-</u>
期間全面收入總額	<u><b>(27,400)</b></u>	<u><b>(102,845)</b></u>

簡明綜合財務狀況報表  
於二零零九年九月三十日

		二零零九年 九月三十日 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 (經審核) (經重列)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,858	997
投資物業		161,765	201,678
無形資產		656,519	—
商譽		2,861	—
		<u>824,003</u>	<u>202,675</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	7	18,505	4,048
買賣證券		85	84
現金及現金等值項目		4,914	5,631
		<u>23,504</u>	<u>9,763</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		23,495	4,402
付息銀行借款		3,000	12,000
		<u>26,495</u>	<u>16,402</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(2,991)</u>	<u>(6,639)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>821,012</u>	<u>196,036</u>
<b>非流動負債</b>			
付息銀行借款		57,000	78,500
遞延稅項負債	5(b)	164,729	—
可換股債券		64,262	—
		<u>285,991</u>	<u>78,500</u>
<b>資產淨值</b>		<u>535,021</u>	<u>117,536</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		33,301	15,796
儲備		258,874	101,740
<b>本公司權益持有人應佔權益總額</b>		<u>292,175</u>	<u>117,536</u>
非控股權益		242,846	—
<b>權益總額</b>		<u>535,021</u>	<u>117,536</u>

## 1. 財務資料之編製基準

本公司之功能貨幣為港元。於完成收購附屬公司(詳情載於日期為二零零九年六月三十日之通函及日期為二零零九年八月三日之公佈)後，董事重新檢討其功能貨幣及呈報貨幣。由於此項檢討，董事決定，自二零零九年七月二十四日起將功能貨幣由港元改為人民幣，因為現時本集團頗大部分業務以人民幣計值。本公司功能貨幣轉變之影響已採用未來適用法由二零零九年七月二十四日起確認入賬。截至二零零九年三月三十一日止年度及截至二零零八年九月三十日止期間之比較數字亦已重列，以反映呈列貨幣改為人民幣之相應變動。

截至二零零九年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定，包括遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)而編製。

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。

簡明綜合財務報表乃按照截至二零零九年三月三十一日止年度之全年財務報表所採納之同一會計政策編製，惟採納下文附註2所披露之新香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港會計準則」)除外。簡明綜合財務報表不包括就全年財務報表所需之所有資料及披露，並應與本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之財務報表一併閱讀。

## 2. 新訂及經修訂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自二零零九年四月一日起之本集團財政年度生效之新訂香港財務報告準則及香港會計準則。

**香港財務報告準則第8號「經營分部」**(於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效)

香港財務報告準則第8號規定分部之披露，須以本集團主要經營決策者營運及管理本集團之方式為基礎，各須予呈報分部之金額須與向本集團主要經營決策者匯報作為評估各分部業績及經營事務決策之數據一致。此與過往根據相關產品及服務以及地區將本集團之財務報表劃分成各分部之分部資料呈報方式有所差別。採納香港財務報告準則第8號使分部資料呈列之方式與向本集團最高執行管理層提供之內部報告更為一致，並引致額外須予呈報分部被

確認及呈列。由於期內本集團首次按香港財務報告準則第8號呈列分部資料，因此已於中期財務報告加入額外解釋(見附註3)以解釋編製資料之基礎。並已按與修訂分部資料相符之基準提供相應金額。

### 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表之呈列(於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效)

由於採納香港會計準則第1號(經修訂)，期內與股權持有人進行交易所產生權益變動之詳情，於經修訂綜合權益變動表內與所有其他收入及開支分開呈列。所有其他收入及開支項目如被確認為期內溢利或虧損之部分，則於綜合收益表中呈列，否則於一份新主要報表一綜合全面收入報表呈報。本中期財務報告已採納綜合全面收入報表及綜合權益變動表新訂之呈列方式，相應金額已按新訂之呈列方式重新列報。此呈列方式之變動對於任何列報期間之溢利或虧損、總收入及開支或資產淨值並無任何影響。

採納以下新訂及經修訂準則、修訂及詮釋並未對本集團之會計政策、財務狀況或表現造成任何重大影響：

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 <sup>#</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈報
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
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之責任
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
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
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
香港財務報告準則第8號	經營分部
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
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
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

本集團未有提早採納以下已頒佈但於二零零九年四月一日開始之年度期間尚未生效之任何新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

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 <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>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 適用於二零零九年七月一日或之後從客戶獲取之資產轉讓

# 於二零零九年四月一日或之後開始之財政年度生效，惟香港財務報告準則第5號「持作銷售之非流動資產及已終止業務」之修訂除外，其於二零零九年七月一日或之後開始之財政年度生效

採納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)將影響本集團於並未導致失去附屬公司控制權之擁有權權益變動之會計處理方法。並未導致失去附屬公司控制權之本集團之擁有權權益變動，將列為股權交易。

本集團現正評估該等新準則、修訂及詮釋於首次應用時之影響，但未能表明該等新準則、修訂及詮釋是否會對本集團之經營業績及財務狀況有重大影響。

### 3. 分部呈報

本集團按照業務類別管理其業務。於首次採納香港財務報告準則第8號「經營分部」以及貫徹向本集團之最高執行管理層作內部資料呈報以分配資源及評估表現之方式，本集團已確認以下兩個須呈報分部。

- i) 物業投資：投資物業租賃及物業管理服務。
- ii) 採礦：開採礦場。

#### 分部業績、資產及負債

根據香港財務報告準則第8號，於本中期財務報告中披露之分部資料乃按本集團之最高執行管理層使用以評估分部表現及於分部之間分配資源之資料貫徹一致之方式編製。就此而言，本集團之最高執行管理層按照以下基準監察各可呈報分部應佔之業績及資產：

分部資產包括非流動資產及流動資產，惟聯營公司之權益及未分配至個別須呈報分部之若干資產除外。

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而分配至須呈報分部。

須呈報分部溢利乃根據「經調整經營溢利」（「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利」）計量，其撇除並非特別歸屬於一個個別須呈報分部之項目，例如企業行政開支。於計算須呈報分部溢利時，管理層額外提供有關利息收入、融資成本及如來自須呈報分部之折舊、攤銷及減值虧損之主要非現金項目之分部資料。

分部間收益乃參考就同類訂單向外部對手方收取之價格而定價。

於本期間向本集團之最高執行管理層提供有關本集團以作分配資源及評估分部表現之須呈報分部之資料載列如下：

	截至二零零九年 九月三十日止六個月 (未經審核)			截至二零零八年 九月三十日止六個月 (未經審核) (經重列)		
	物業投資 人民幣千元	採礦 人民幣千元	總計 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	採礦 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶之收益	3,391	—	3,391	11,646	—	11,646
分部間收益	—	—	—	—	—	—
須呈列分部收益	<u>3,391</u>	<u>—</u>	<u>3,391</u>	<u>11,646</u>	<u>—</u>	<u>11,646</u>
須呈列分部虧損 (經調整除利息、稅項、 折舊及攤銷前之盈利)	<u>24,284</u>	<u>—</u>	<u>24,284</u>	<u>140,948</u>	<u>—</u>	<u>140,948</u>
期間折舊	224	—	224	175	—	175

	於二零零九年九月三十日 (未經審核)			於二零零九年三月三十一日 (經審核) (經重列)		
	物業投資 人民幣千元	採礦 人民幣千元	總計 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	採礦 人民幣千元	總計 人民幣千元
須呈報分類資產	<u>173,905</u>	<u>673,602</u>	<u>847,507</u>	212,438	–	212,438
總資產	<u><u>173,905</u></u>	<u><u>673,602</u></u>	<u><u>847,507</u></u>	<u><u>212,438</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>212,438</u></u>
須呈報分類負債	<u>127,957</u>	<u>19,800</u>	<u>147,757</u>	94,902	–	94,902
遞延稅項負債	<u>1,999</u>	<u>162,730</u>	<u>164,729</u>	–	–	–
總負債	<u><u>129,956</u></u>	<u><u>182,530</u></u>	<u><u>312,486</u></u>	<u><u>94,902</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>94,902</u></u>

#### 4. 營業額

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	
	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元	二零零八年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
營業額		
租金收入總額	3,391	9,977
物業管理服務收入	–	1,669
	<u><u>3,391</u></u>	<u><u>11,646</u></u>

#### 5. 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	
	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元	二零零八年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
遞延稅項 期內(扣除)／撥回	<u>(1,999)</u>	<u>38,314</u>
稅項(開支)／抵免	<u><u>(1,999)</u></u>	<u><u>38,314</u></u>

附註：

**i) 香港利得稅**

由於本集團於本期間內並無估計應課稅溢利，故並無就本期間之香港利得稅作出撥備(二零零八年：無)。

**ii) 遞延稅項**

該金額為人民幣1,999,000元(二零零八年：撥回約人民幣38,314,000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遞延稅項。

b) 簡明綜合財務狀況報表之遞延稅項負債變動如下：

	於二零零九年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零零九年 三月三十一日 (經審核) (經重列) 人民幣千元
承前結轉	-	54,487
收購附屬公司產生 於損益表扣除／(計入)損益表 之遞延稅項	162,730	-
	<u>1,999</u>	<u>(54,487)</u>
	<u><u>164,729</u></u>	<u><u>-</u></u>

**6. 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 二零零九年 (未經審核) 人民幣千元	二零零八年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
就每股基本虧損而言本公司權益持有人應佔之虧損	<u><u>(29,717)</u></u>	<u><u>(107,058)</u></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	<u><u>2,457,612,304</u></u>	<u><u>1,763,698,191</u></u>

由於潛在普通股具有反攤薄影響，因此並無披露截至二零零九年及二零零八年九月三十日止期間之每股攤薄虧損。

## 7. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款於發票日期後到期。根據發票日期及扣除呆賬撥備後，應收租金於結算日之賬齡分析如下：

	於二零零九年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零零九年 三月三十一日 (經審核) (經重列) 人民幣千元
逾期不足三個月	917	2,571
逾期超過三個月但少於六個月	-	373
逾期超過六個月	1,386	-
應收賬款	2,303	2,944
其他應收款項	13,884	-
預付款項及按金	2,318	1,104
	<b>18,505</b>	<b>4,048</b>

## 中期股息

本公司董事不建議派發截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息(二零零八年：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於回顧期內，本集團繼續專注於中華人民共和國(「中國」)之物業投資業務。於二零零九年九月三十日，本集團所持有之投資物業之總建築樓面面積約為7,004平方米，全部乃根據經營租約出租予第三方，租期介乎一年至十年。於回顧期內，本集團已出售其中一項投資物業，地址位於中國上海普陀區蘭溪路277至289號之商用單位之整個地庫一層及一樓。有關出售事項為本公司提供變現部分投資之機會，藉以改善本集團之現金狀況及提供即時現金流。有關出售事項之詳情載於本公司於二零零九年七月十四日刊發之通函內。

於二零零九年六月四日，本公司(作為買方)與金順國際有限公司(作為賣方)訂立買賣協議，按代價300,000,000港元購入萬豐集團有限公司全部已發行股本，藉此收購中國內蒙古一家採礦公司51%間接權益(「收購事項」)。該採礦公司持有採礦許可證，據此採礦公司有權於中國內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮之礦場內進行銅及鉬之開採及勘探工作。收購事項已於二零零九年七月二十四日完成。有關詳情載於本公司於二零零九年六月三十日刊發之通函內。於回顧期內，該採礦公司並未為本集團帶來任何經營收入。

於二零零九年八月十四日，本公司(作為買方)訂立諒解備忘錄，內容有關建議收購World Petroleum Inc.全部權益，該公司因而將間接擁有Morichal Sinoco S.A. (「MSSA」) 90%權益。MSSA乃根據委內瑞拉法律註冊成立之公司，並有權於VNM-17地區(位於哥倫比亞波哥大西北面約100公里)勘探及生產碳氫化合物，以及享有生產碳氫化合物之好處(「潛在收購事項」)。本公司已委任必要之專業人士就有關潛在收購事項進行初步盡職審查檢討。截至本中期報告日期，並無就潛在收購事項訂立買賣協議。有關詳情分別載於本公司於二零零九年八月十八日及二零零九年十一月十六日刊發之公佈內。

## 財務回顧

於回顧期內，本集團之營業額約為人民幣3,400,000元(二零零八年：約人民幣11,600,000元)，相當於較去年同期增加約70.9%。營業額減少主要由於期內出售上海其中一項投資物業及終止若干物業管理服務合約所致。回顧期間之未經審核虧損淨額約為人民幣29,700,000元及每股虧損為人民幣1.21分(二零零八年：人民幣6.07分)。期內虧損主要來自本集團出售投資物業之虧損及本公司發行之可換股債券之公平值變動。

期內本集團之行政開支約為人民幣11,100,000元，較去年同期增加約66%，有關增加主要是由於收購事項之專業費用所致。本集團之融資成本約為人民幣3,200,000元，乃由於以上海投資物業提供抵押之銀行貸款及可換股債券之利息所致。

## 資本架構

本公司於截至二零零九年九月三十日止期間發行面值達260,000,000港元(約等於人民幣231,100,000元)之可贖回可換股債券。

於二零零九年八月十五日，本公司與昌利證券有限公司(「配售代理」)訂立配售協議(「配售協議」)，據此，配售代理有條件同意按竭誠基準促使獨立承配人以現金認購本金總額最多600,000,000港元(約等於人民幣533,400,000元)之兩年期零息可轉換可贖回債券(「零息可換股債券」)。配售協議經本公司股東於二零零九年九月二十一日舉行之股東特別大會以投票表決方式批准。截至二零零九年九月三十日止期間概無任何零息可換股債券根據配售協議獲發行。

## 展望

近期中國物業市場好轉有助刺激市場氣氛。本集團將繼續專注於中國之現有物業投資業務。另外，本集團預期有色金屬之需求長遠而言將會增加，有利本集團進軍有色金屬行業，成為擴大本集團現有業務組成及拓闊本集團收入來源之另一投資機會。

展望未來，本集團將繼續物色任何其他範疇之其他長遠盈利投資機會，藉此拓闊本集團之收入來源及擴大本集團之業務組合。

## 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九月三十日止六個月概無購買、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九月三十日止六個月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，分別為林紋銳先生、黎偉賢先生及曹潔敏女士。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二零零九年九月三十日止六個月之業績，並認為該等報表遵照適用會計準則，且已作出足夠披露。

## 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整個期間內一直遵守標準守則載列之規定準則。

承董事會命  
中國置業投資控股有限公司  
主席  
俞惠芳

香港，二零零九年十二月二十八日

於本公佈發表日期，本公司執行董事為俞惠芳女士及區達安先生，而本公司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。

\* 僅供識別