



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

中期報告
2009

公司資料

董事會

執行董事

俞惠芳(主席)
區達安

獨立非執行董事

林紋銳
黎偉賢
曹潔敏

公司秘書

葉玉勝

授權代表

俞惠芳
葉玉勝

核數師

陳葉馮會計師事務所有限公司

主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心2座
20樓2001室

香港股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

網址

<http://www.736.com.hk>

法律顧問

李智聰律師事務所

股份代號

736

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報表，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) 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	6	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)	-
其他收入	7	21	256
行政開支		(11,136)	(6,708)
經營虧損		(24,508)	(141,123)
融資成本	8(a)	(3,210)	(4,249)
除稅前虧損	8	(27,718)	(145,372)
所得稅	9(a)	(1,999)	38,314
期間虧損		(29,717)	(107,058)
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		(29,717)	(107,058)
非控制權益		-	-
期間虧損		(29,717)	(107,058)
每股虧損	11		
— 基本		(1.21)分	(6.07)分
— 攤薄		(1.21)分	(6.07)分

第7至第27頁之附註為本簡明綜合財務報表之一部分。

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)	二零零八年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	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	2,317	4,213
期間全面收入總額	(27,400)	(102,845)
下列人士應佔：		
本公司權益持有人	(27,400)	(102,845)
非控制權益	-	-
期間全面收入總額	(27,400)	(102,845)

第7至第27頁之附註為本簡明綜合財務報表之一部分。

簡明綜合財務狀況報表

於二零零九年九月三十日

	附註	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) (經重列) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	2,858	997
投資物業	13	161,765	201,678
無形資產	14	656,519	-
商譽	15	2,861	-
		824,003	202,675
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	16	18,505	4,048
買賣證券		85	84
現金及現金等值項目		4,914	5,631
		23,504	9,763
流動負債			
其他應付款項及應計費用		23,495	4,402
附息銀行借款		3,000	12,000
		26,495	16,402
流動負債淨額		(2,991)	(6,639)
資產總值減流動負債		821,012	196,036
非流動負債			
附息銀行借款		57,000	78,500
遞延稅項負債	9(b)	164,729	-
可換股債券	17	64,262	-
		285,991	78,500
資產淨值		535,021	117,536
資本及儲備			
股本	19	33,301	15,796
儲備		258,874	101,740
本公司權益持有人應佔權益總額		292,175	117,536
非控制權益		242,846	-
權益總額		535,021	117,536

第7至第27頁之附註為本簡明綜合財務報表之一部分。

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零零九年九月三十日止六個月

	股本	股份溢價	特別儲備	繳入盈餘	僱員股份 補償儲備	匯率波動 儲備	(累計 虧損)/ 保留溢利	總計	非控制權益	總權益
於二零零九年四月一日	15,796	206,307	(9,988)	18,689	33,263	30,753	(177,284)	117,536	-	117,536
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	242,846	242,846
配售及認購新股份	6,779	67,599	-	-	-	-	-	74,378	-	74,378
股份發行開支	-	(2,128)	-	-	-	-	-	(2,128)	-	(2,128)
轉換可換股債券	10,726	119,063	-	-	-	-	-	129,789	-	129,789
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	2,317	(29,717)	(27,400)	-	(27,400)
於二零零九年九月三十日	33,301	390,841	(9,988)	18,689	33,263	33,070	(207,001)	292,175	242,846	535,021
於二零零八年四月一日	15,796	206,307	(9,988)	18,689	46,441	28,673	713	306,631	-	306,631
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	4,213	(107,058)	(102,845)	-	(102,845)
於二零零八年九月三十日	15,796	206,307	(9,988)	18,689	46,441	32,886	(106,345)	203,786	-	203,786

第7至第27頁之附註為本簡明綜合財務報表之一部分。

簡明綜合現金流動報表(未經審核)

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	二零零八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動使用之現金淨額	(8,369)	(832)
投資活動產生之現金淨額	394	29
融資活動產生/(使用)之現金淨額	7,208	(9,249)
現金及現金等值項目減少淨額	(767)	(10,052)
期初之現金及現金等值項目	5,631	22,384
外匯匯率變動影響之淨額	50	(244)
期終之現金及現金等值項目	4,914	12,088
現金及現金等值項目之結餘分析		
現金及銀行結餘	4,914	12,088

第7至第27頁之附註為本簡明綜合財務報表之一部分。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

1. 公司資料

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，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司之主要業務為投資控股、物業投資、樓宇管理服務以及採礦。

2. 編製基準及會計政策

i) 計量基準

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)(附註20)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3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. 編製基準及會計政策(續)

ii) 持續經營

本集團產生本公司權益持有人應佔虧損人民幣29,717,000元(二零零九年三月三十一日：約人民幣190,945,000元)、流動負債淨額約人民幣2,991,000元(二零零九年三月三十一日：約人民幣6,639,000元)及營運現金流量減少約人民幣8,369,000元(二零零九年三月三十一日：約人民幣914,000元)。

於編製此等財務報表時，本公司董事已仔細考慮本集團之現時及預期未來流動資金之影響，以及本集團能否立即及長期達致盈利能力及正現金流量業務。

為於即時可見未來鞏固本集團之資本基準及改善本集團之財務狀況、流動資金及現金流量，以及維持本集團持續經營，本集團於二零零九年五月二十日及二零零九年七月六日完成兩項配售事項，並分別產生現金流入淨額約45,219,000港元(約等於人民幣40,168,000元)及36,072,000港元(約等於人民幣32,082,000元)。

本公司董事認為，採納措施至今，加上其他措施亦漸見預期績效，本集團將具備足夠營運資金滿足其現時需要。因此，本公司董事認為，按持續經營基準編製財務報表屬恰當之舉。

假如本集團未能持續經營業務，則須作出調整重列其資產價值至其可收回金額，就可能產生的任何額外負債計提撥備，以及將非流動資產及負債分別重新分類至流動資產及負債。本財務報表並無反映此等潛在調整的影響。

3. 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。

3. 新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則之影響(續)

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4)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—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*
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

3. 新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則之影響(續)

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 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
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 ¹
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 ³

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

³ 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

3. 新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則之影響(續)

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、修訂及詮釋是否會本集團之經營業績及財務狀況有重大影響。

4. 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。

4. 分部呈報(續)

分部業績、資產及負債(續)

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	-	-	-	-	-	-
須呈報分部收益	<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>	<u>212,438</u>	<u>-</u>	<u>212,438</u>
總資產	<u>173,905</u>	<u>673,602</u>	<u>847,507</u>	<u>212,438</u>	<u>-</u>	<u>212,438</u>
須呈報分類負債	<u>127,957</u>	<u>19,800</u>	<u>147,757</u>	<u>94,902</u>	<u>-</u>	<u>94,902</u>
遞延稅項負債	<u>1,999</u>	<u>162,730</u>	<u>164,729</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總負債	<u>129,956</u>	<u>182,530</u>	<u>312,486</u>	<u>94,902</u>	<u>-</u>	<u>94,902</u>

5. 業務的季節期

本集團之物業及採礦業務並沒有特別的季節性因素。

6. 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)	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		
租金收入總額	3,391	9,977
物業管理服務收入	-	1,669
	3,391	11,646

7. 其他收入

	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
利息收入	11	42
並非按公平值計入損益之金融資產之利息收入總額	11	42
雜項收入	10	214
	21	256

8. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	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
a) 融資成本		
須於五年以上全數償還之銀行貸款之利息	2,523	4,249
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	10	-
可換股債券利息	677	-
	<u>3,210</u>	<u>4,249</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	2,200	2,435
— 退休計劃供款	38	40
	2,238	2,475
折舊	224	175
土地及樓宇經營租約之最低租賃款項 (包括董事宿舍)	1,172	824
核數師酬金	60	216
投資物業估值(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	-
出售投資物業之虧損	10,362	-
	<u>10,362</u>	<u>-</u>

9. 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)	二零零八年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	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>(1,999)</u>	<u>38,314</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	於二零零九年
	九月三十日 (未經審核)	三月三十一日 (經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
承前結轉	-	54,487
收購附屬公司產生(附註20)	162,730	-
於損益表扣除／(計入)損益表之遞延稅項	<u>1,999</u>	<u>(54,487)</u>
	<u>164,729</u>	<u>-</u>

10. 股息

董事不建議就兩個期間派發中期股息。

11. 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)	二零零八年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	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	(29,717)	(107,058)
	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	2,457,612,304	1,763,698,191

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。

12. 物業、廠房及設備

截至二零零九年九月三十日止六個月內本集團按成本約人民幣1,887,000元(二零零九年三月三十一日：約人民幣12,000元)收購廠房及設備。

13. 投資物業

本集團之所有投資物業已於二零零九年九月三十日及二零零九年三月三十一日經由獨立專業估值師嘉漫(香港)有限公司按市值基準經考慮將現有租賃之淨應收租金收入及回轉租金收入潛力(如適用)後重新估值。嘉漫(香港)有限公司於相關地區之物業估值方面擁有合適資格及經驗。

於二零零九年六月二十二日，本公司一間附屬公司與獨立第三方就以代價總額人民幣40,000,000元(約等於45,500,000港元)出售投資物業訂立買賣協議。

13. 投資物業(續)

該投資物業已按揭予上海銀行以作為銀行貸款擔保之一部份。附屬公司將出售事項之所得款項用於償還部分尚未償還銀行貸款人民幣30,500,000元，並促使於交易完成後解除按揭。該物業於不受影響以免產權負擔之方式出售。部分代價人民幣30,500,000元(約等於34,700,000港元)直接支付予上海銀行，以償還部分本集團已抵押銀行貸款，餘下結餘人民幣9,500,000元(約等於10,800,000港元)之現金已自附屬公司收取。

投資物業於二零零九年九月三十日之公平值為人民幣161,765,000元(二零零九年三月三十一日：約人民幣201,678,000元)。

14. 無形資產

人民幣千元

成本值

收購附屬公司(附註20)	656,519
--------------	---------

於二零零九年九月三十日	<u>656,519</u>
-------------	----------------

賬面淨值

於二零零九年九月三十日(未經審核)	<u>656,519</u>
-------------------	----------------

於二零零九年三月三十一日	<u>—</u>
--------------	----------

a) 無形資產指由本集團持有一個煤礦之勘探權。

b) 勘探權按成本值減去減值虧損列賬。

15. 商譽(未經審核)
人民幣千元**成本值及賬面值**

收購附屬公司(附註20)	2,861
--------------	-------

於二零零九年九月三十日(未經審核)	<u>2,861</u>
-------------------	--------------

15. 商譽(續)

現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。該等計算方法採用按照管理層所批核五年期財政預算釐定的現金流量預測。超逾五年期之現金流量採用以下估計增長率推算。增長率並不超過經營業務之現金產生單位之長期平均增長率。

使用價值計算方法所用之主要假設：

採礦現金產生單位
二零零九年九月三十日
%

— 增長率	—
— 貼現率	13.85
	13.85

管理層根據過往表現及其對市場發展之預期釐定預算經營利潤率。所使用之貼現率為可反映有關分部之特定風險之除稅前貼現率。

商譽約人民幣2,861,000元之產生是由收購萬豐集團有限公司(「萬豐」) 100%權益所致。萬豐間接持有中國內蒙古一家採礦公司51%權益。於二零零九年九月，採礦現金產生單位之可收回金額高於其按使用價值計算方法計算之賬面值；因此，於本期間並無確認減值虧損。

管理層認為，在計算可收回金額之主要假設所出現之任何合理可能變動，將不會導致採礦現金產生單位之賬面總值超出其可收回總額。

16. 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
	18,505	4,048

17. 可換股債券

於二零零九年七月二十七日，本公司發行本金額達260,000,000港元(約等於人民幣231,140,000元)之可換股債券，有關可換股債券按年利率3厘計息，並須於每年支付前期利息。可換股債券持有人有權於發行日期後三年內任何時候，按每股0.2港元，將債券轉換為繳足股份。除發生一般調整事件作出之調整外，可換股債券之換股價可於其到期日前每個曆年重設(倘必要)十二次(即每月最後一個營業日)，惟股份截至重設日期(包括該日)止最後連續三個交易日在聯交所所報之平均收市價(「重設價」)須低於可換股債券之換股價，方可重設。倘發生有關情況，則可換股債券之換股價將自緊隨之交易日起調低至重設價，惟於任何情況下重設之換股價不得低於股份面值每股0.01港元。

17. 可換股債券(續)

本公司股份於截至二零零九年七月最後三個連續交易日之平均收市價為每股0.121港元，低於初步換股價每股0.20港元。因此，可換股債券之換股價重設至每股0.121港元，由二零零九年八月三日起生效。

本公司可於到期日前隨時在可換股債券持有人同意下贖回全部或部分可換股債券。除先前兌換、買入及註銷者外，本公司須於可換股債券到期日以現金支付可換股債券項下尚未兌換之本金額。

可換股債券之確認如下：

	(未經審核) 人民幣千元
發行日期，按公平值	212,665
贖回可換股債券	(32,004)
轉換可換股債券	(129,794)
公平值虧損(附註8(b))	<u>13,395</u>
於二零零九年九月三十日	<u><u>64,262</u></u>

18. 購股權

截至二零零九年九月三十日止六個月內，並無根據購股權計劃授出購股權。

19. 股本

	於二零零九年九月三十日		於二零零九年三月三十一日	
	股份數目	金額 (未經審核)	股份數目	金額 (經審核) (經重列)
	人民幣千元		人民幣千元	
法定				
期初／年初	3,500,000,000	31,346	3,500,000,000	31,346
期／年內增加(附註i)	26,500,000,000	235,650	—	—
期終／年終	30,000,000,000	266,996	3,500,000,000	31,346
			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)
			人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足				
期初／年初			15,796	15,796
發行新股份(附註ii)			3,109	—
發行新股份(附註iii)			3,670	—
轉換可換股債券(附註iv)			10,726	—
期終／年終			33,301	15,796

- i) 根據於二零零九年七月十六日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，藉增設26,500,000,000股每股面值0.01港元之普通股，本公司之法定股本已增加至300,000,000,000港元(約等於人民幣266,996,000元)。

19. 股本(續)

- ii) 於二零零九年五月二十二日，俞惠芳女士(「俞女士」)、本公司與結好證券有限公司(「配售代理」)訂立配售及認購協議，據此，配售代理同意按配售價每股配售股份0.133港元向不少於六名獨立承配人配售350,000,000股配售股份。此外，俞女士亦同意認購而本公司同意按認購價每股認購股份0.133港元發行合共350,000,000股認購股份。股份認購事項之所得款項淨額於扣除相關開支後約為45,100,000港元(約等於人民幣40,168,000元)。
- iii) 於二零零九年七月六日，俞女士、本公司與配售代理訂立配售及認購協議，據此，配售代理同意按配售價每股配售股份0.09港元向不少於六名獨立承配人配售412,600,000股配售股份。此外，俞女士亦同意認購而本公司同意按認購價每股認購股份0.09港元發行合共412,600,000股認購股份。股份認購事項之所得款項淨額於扣除相關開支後約為36,072,000港元(約等於人民幣32,082,000元)。
- iv) 截至二零零九年九月三十日止期間，1,206,611,570股每股面值0.01港元之普通股已於根據本公司可換股債券附帶之換股權獲行使時按換股價每股0.121港元發行。

20. 收購附屬公司

於二零零九年六月四日，本公司與獨立第三方金順國際有限公司訂立買賣協議，按代價300,000,000港元購入萬豐全部股權，據此萬豐於採礦業務中間接擁有51%權益。協議之完成日期為二零零九年七月二十四日，亦為就會計處理之收購日期。

總代價300,000,000港元(相當於人民幣266,700,000元)當中，40,000,000港元(相當於人民幣35,560,000元)以現金支付，而餘下260,000,000港元(相當於人民幣231,400,000元)則以發行可換股債券支付。於完成日期，可換股債券之公平值為239,000,000港元(相當於人民幣212,665,000元)。

萬豐為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，於採礦業務中擁有51%權益。

20. 收購附屬公司(續)

於交易中購入之淨資產及因而產生之臨時商譽如下：

	被收購公司 於合併前之 賬面值 人民幣千元	臨時 公平值調整 人民幣千元	臨時公平值 人民幣千元
所購入淨資產：			
物業、廠房及設備	222	-	222
無形資產	5,600	650,919	656,519
應收賬款及其他應收款項	13,865	-	13,865
銀行結餘及現金	134	-	134
應付賬款及其他應付款項	(18,718)	-	(18,718)
應付非控制權益款項	(1,082)	-	(1,082)
非控制權益	(3,634)	(239,212)	(242,846)
遞延稅項	-	(162,730)	(162,730)
	<u>(3,613)</u>	<u>248,977</u>	<u>245,364</u>
所購入淨資產			
臨時商譽			<u>2,861</u>
總代價			<u>248,225</u>
總代價之支付方式：			
現金			35,560
可換股債券			<u>212,665</u>
			<u>248,225</u>
就收購附屬公司之現金及 現金等值項目流出淨額：			
已付現金代價			(35,560)
已獲取銀行結餘及現金			<u>134</u>
			<u>(35,426)</u>

20. 收購附屬公司(續)

因收購產生之臨時商譽

	人民幣千元
已轉讓代價	248,225
加：非控制權益	242,846
減：已收購可識別淨資產之公平值	(488,210)
因收購產生之臨時商譽	2,861

商譽是由於已收購管理專長以及預期由已收購業務產生之盈利能力及協同效益所致。預期概無已確認之臨時商譽就所得稅目的將可予扣減。

於收購日期至結算日期間，所收購附屬公司為本集團帶來約人民幣零元之營業額，並為本集團之除稅前虧損帶來約人民幣零元之溢利。

收購萬豐之初步會計處理涉及識別，然後釐定將劃撥予可識別資產、負債及或然負債之公平值及業務合併之成本。收購事項之初步會計處理已於二零零九年九月三十日前臨時釐定，以待所識別之萬豐可識別資產及負債及其公平值之最終結果。因此，臨時商譽可能包括若干可識別無形資產，並可能會於落實初步會計處理後有進一步變動。

假若收購事項已於二零零九年四月一日完成，則期內本集團總收入應為人民幣零元，而年內虧損應約為人民幣3,789,000元。有關備考資料僅供說明目的，且不一定成為假若收購事項已於二零零九年四月一日完成之情況下本集團實際所得收入及經營業績之指標，亦不擬以此作為日後業績之預測。

21. 關連人士交易

期內本集團與有關連人士進行下列交易：

a) 主要管理人員酬金

本集團主要管理人員均為本公司董事。於截至二零零九年九月三十日止六個月內董事之酬金如下：

	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
薪金及其他福利	822	763
退休福利計劃供款	11	11
	833	774

b) 其他有關連人士交易

於截至二零零九年九月三十日止六個月內並無其他關連人士交易(二零零八年：無)。

22. 承擔**a) 資本承擔**

於結算日，本集團有以下承擔：

	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
採礦公司之投資金額 — 已訂約但未撥備	15,300	-

22. 承擔(續)

b) 經營租約承擔

i) 本集團作為出租人：

本集團根據經營租約安排租賃投資物業，所議定之租賃期介乎一年至十年。該等租約一般要求租戶支付保證金。於結算日，根據與其租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團到期須收取之未來最低租賃付款總額如下：

	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
一年內	7,436	16,253
第二年至第五年(包括首尾兩年)	31,550	54,145
五年後	19,832	24,011
	58,818	94,409

ii) 本集團作為承租人：

於結算日，根據不可撤銷經營租約，本集團到期須支付之未來最低租賃付款總額如下：

	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
一年內	1,497	2,859
第二年至第五年(包括首尾兩年)	-	1,301
五年後	-	-
	1,497	4,160

23. 抵押本集團之資產

本集團位於中國上海之投資物業均已出租，而本集團人民幣161,765,000元(二零零九年三月三十一日：人民幣108,954,000元)之投資物業均抵押予銀行，以作為本集團獲授信貸融資之抵押。

24. 訴訟

本公司於一九九八年對ASG Capital Limited及ASG Brokerage Limited (「被告」)提出法律訴訟，內容有關被告未能按照於一九九七年十二月九日訂立之配售及包銷協議履行其包銷責任而違反該協議，以及追討本公司蒙受之經濟損失約人民幣36,000,000元(約等於40,000,000港元)連同利息及法律成本。法律訴訟現進入審訊前透露訴訟雙方文件之階段，惟審訊日期尚未落實。訴訟各方之最後一項法律行動於二零零五年年中進行，本公司之法律訴訟代表律師向被告代表律師發出通知要求查核文件。

25. 非調整結算日後事項

- a) 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，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VMM-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。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。
- b) 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(「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配售。倘於二零零九年九月二十一日舉行之股東特別大會後180日內未能獲取聯交所上市委員會批准或同意批准因配售可換股債券附帶之認購權獲行使而將予發行之股份上市及買賣，則本公司及配售代理根據協議之義務及責任將告失效及作廢。

26. 比較數字

由於應用香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」及香港財務報告準則第8號「經營分部」，若干比較數字已經重新分類，以符合本期間之呈列方式，並就二零零九年首次披露之項目提供比較金額。有關進展之進一步詳情於附註3披露。

27. 批准中期財務報告

董事會已於二零零九年十二月二十八日批准及授權刊發中期財務報告。

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VMM-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。

管理層討論及分析(續)

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)，相當於較去年同期減少約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。

流動資金及財務資源

於二零零九年九月三十日，本集團之流動負債淨額約為人民幣3,000,000元(於二零零九年三月三十一日：流動負債淨額約人民幣6,600,000元)，包括現金及銀行結餘約人民幣4,900,000元(於二零零九年三月三十一日：約人民幣5,600,000元)。

於二零零九年九月三十日，本集團有銀行借貸人民幣60,000,000元(於二零零九年三月三十一日：人民幣90,500,000元)。該等借貸為有抵押銀行貸款，當中2.5%須自結算日起計一年內償還、5.0%須於一年後但兩年內償還、20.0%須於兩年後但五年內償還及72.5%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23%(於二零零九年三月三十一日：77%)。

投資狀況

於二零零九年九月三十日，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。

管理層討論及分析(續)

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

本公司於截至二零零九年九月三十日止期間發行面值為260,000,000港元(約等於人民幣231,100,000元)之可贖回可換股債券。有關詳情載於簡明綜合財務報表附註17。

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。

抵押本集團之資產

於二零零九年九月三十日，本集團已抵押價值約人民幣161,800,000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

於二零零九年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零零八年：無)。

管理層討論及分析(續)

收購及出售附屬公司

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(約等於人民幣266,700,000元)購入萬豐集團有限公司全部已發行股本(「收購事項」)，而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。

僱員

於二零零九年九月三十日，本集團有28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

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期間概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

董事於股份之權益及淡倉

於二零零九年九月三十日，本公司董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本中擁有根據證券及期貨條例第352條須列入本公司置存之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則附錄十載列之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司或香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

本公司股份之好倉

董事姓名	持股身份	持股數目	佔已發行股本 之百分比
俞惠芳	實益擁有人	512,630,358	13.73%

除上文所披露者外，於二零零九年九月三十日，各董事概無於本公司或其任何相聯法團之股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司或聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除本公司財務報表附註27「購股權計劃」所披露者外，於二零零九年三月三十一日，董事或彼等各自之配偶或未成年子女概無於本回顧期間內任何時間獲授予可藉購入本公司股份或債券而獲益之權利，亦無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦無參與訂立任何安排，致使董事可取得任何其他法人團體之該等權利。

主要股東及其他人士於股份之權益

於二零零九年九月三十日，就本公司董事所知悉，根據證券及期貨條例第336條本公司存置之登記冊所載，以下人士於本公司已發行股本中直接或間接擁有或被視為擁有5%或以上之權益：

本公司股份之好倉

姓名／名稱	持股身份	持股數目	佔已發行股本之百分比
俞惠芳	實益擁有人	512,630,358	13.73%
金順國際有限公司 (附註)	實益擁有人	1,377,384,669	36.90%
Han Wei	受控制法團權益	1,377,384,669	36.90%

附註：金順國際有限公司由Han Wei先生全資擁有。

除上文所披露者外，於二零零九年九月三十日，本公司股份中概無須根據證券及期貨條例第336條記錄於規定存置之登記冊中之其他權益或淡倉。

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十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。

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