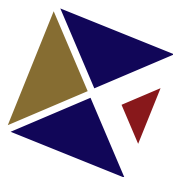


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 截至二零一零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」)截至二零一零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

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)
營業額	4	7,750	17,254
銷售成本		(4,370)	(3,875)
		<b>3,380</b>	13,379
投資物業之估值收益／(虧損)		32,347	(221,981)
其他收入及其他淨收入	4	2,233	1,992
銷售開支		(54)	(549)
行政開支		(23,240)	(13,308)
其他經營開支	5(d)	(16,005)	(17,260)
經營虧損		(1,339)	(237,727)
融資成本	5(a)	(9,274)	(7,705)
除稅前虧損	5	(10,613)	(245,432)
所得稅	6	(8,688)	54,487
年度虧損		<b>(19,301)</b>	(190,945)

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)
下列人士應佔：			
本公司擁有人		(19,179)	(190,945)
少數股東權益		(122)	—
年度虧損		<u>(19,301)</u>	<u>(190,945)</u>
每股虧損			
— 基本	7	<u>(3.06分)</u>	<u>(54.13分)</u>
— 攤薄	7	<u>(3.06分)</u>	<u>(54.13分)</u>
<b>綜合全面收入報表</b>			
截至二零一零年三月三十一日止年度			
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)
年度虧損		(19,301)	(190,945)
年度其他全面收入			
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額		<u>1,145</u>	<u>1,851</u>
年度其他全面收入總額，除稅後		<u>1,145</u>	<u>1,851</u>
年度全面虧損總額		<u>(18,156)</u>	<u>(189,094)</u>
下列人士應佔：			
本公司擁有人		(18,034)	(189,094)
少數股東權益		(122)	—
年度全面虧損總額		<u>(18,156)</u>	<u>(189,094)</u>

# 綜合財務狀況報表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,711	997
投資物業		186,117	201,678
無形資產		499,398	—
		<u>689,226</u>	<u>202,675</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	8	3,434	4,048
買賣證券		112	85
現金及現金等值項目		73,784	5,631
		<u>77,330</u>	<u>9,764</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		15,322	4,402
付息銀行借款		3,000	12,000
本期稅項		—	—
		<u>18,322</u>	<u>16,402</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<u>59,008</u>	<u>(6,638)</u>
資產總值減流動負債		748,234	196,037
<b>非流動負債</b>			
付息銀行借款		55,500	78,500
遞延稅項負債		8,087	—
可換股債券		66,428	—
		<u>130,015</u>	<u>78,500</u>
<b>資產淨值</b>		<u>618,219</u>	<u>117,537</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		40,406	15,796
儲備		332,340	101,741
		<u>372,746</u>	<u>117,537</u>
少數股東權益		245,473	—
<b>權益總額</b>		<u>618,219</u>	<u>117,537</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。

本公司之功能貨幣及呈報貨幣為港元。於二零零九年七月二十四日完成收購附屬公司後，董事在收購主要於中華人民共和國(「中國」)經營業務之附屬公司後，重新評估其功能貨幣。預期本公司附屬公司經營所在之主要經濟環境的業務將主要以人民幣(「人民幣」)計值。由於此項評估，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。功能貨幣將自更改日期起根據香港會計準則第21號「匯率變動之影響」採用未來適用法入賬。

董事認為以人民幣呈報本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之經營業績及財務狀況更具意義。因此，本集團將呈報貨幣由港元改為人民幣。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。

呈報貨幣之更改及將比較數字由港元重列為人民幣，對本集團於本年度呈報之年度綜合財務報表並無重大影響。

### 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」)

本集團已採納以下於本會計期間首次生效之新訂及經修訂準則、修訂及註釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)	財務報表之呈報
香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)	借貸成本
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 香港財務報告準則(修訂本)	經營分部 於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改 進，惟香港財務報告準則第5號之修訂除外， 其於二零零九年七月一日或之後開始之年度 期間生效
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零九年頒佈有關修訂香港會計準則第39 號第80段之香港財務報告準則之改進

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(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)	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
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

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本會計期間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23號及香港財務報告準則第2號之修訂以及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號對本集團之財務報表並無重大影響，乃由於此等修訂及詮釋與本集團已採納之政策一致。其餘有關發展之影響如下：

- 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主要經營決策者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。並已按與修訂分部資料相符之基準提供相應金額。
- 由於採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)，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 — 綜合全面收入報表呈報。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。
- 由於採納香港財務報告準則第7號之修訂，財務報表已加入有關本集團金融工具公平值計量之延展披露，根據與可觀察市場數據之相關程度，將公平值計量劃分為三個公平值層級。本集團已利用香港財務報告準則第7號修訂之過渡條文，根據有關條文，並無提供有關金融工具公平值計量新規定披露之比較資料。
- 香港會計準則第27號之修訂刪除將以收購前溢利獲派之股息確認為於投資對象之投資賬面值之扣減，而非確認為收入之規定。因此，自二零零九年四月一日起，應收附屬公司之所有股息，不論是以收購前或收購後溢利作出，將於本公司收益表確認，而於投資對象投資之賬面值將不會減少，惟倘其賬面值因投資對象宣派股息而被評定為減值除外。在此情況下，除於收益表內確認股息收入外，本公司將確認減值虧損。根據本修訂之過渡條文，此新政策將應用於本期間或未來期間之任何應收股息，而並無就過往期間作出重列。

### 3. 分部報告

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」），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，主要經營決策者關注香港及中國分部之表現。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及物業管理服務獲取收入。

#### 2. 採礦

須呈報之採礦分部透過開採銅及鉬獲取收入。

並無合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及資產：

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，各分部賺取之溢利／蒙受之（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對手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。

於本年度向本集團之主要經營決策者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。

	二零一零年三月三十一日			二零零九年三月三十一日		
	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 (經重列)	採礦 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
來自外部客戶之收入	7,750	-	7,750	17,254	-	17,254
須呈報分部收入	<u>7,750</u>	<u>-</u>	<u>7,750</u>	<u>17,254</u>	<u>-</u>	<u>17,254</u>
須呈報分部虧損	17,439	(322)	17,117	(236,873)	-	(236,873)
利息收入	16	1	17	908	-	908
折舊	(398)	(89)	(487)	(241)	-	(241)
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	(1,962)	-	(1,962)	(2,234)	-	(2,234)
所得稅開支	601	-	601	-	-	-
利息開支	(4,471)	1	(4,470)	(7,705)	-	(7,705)
須呈報分部資產	<u>190,336</u>	<u>500,744</u>	<u>691,080</u>	<u>206,672</u>	<u>-</u>	<u>206,672</u>
年內非流動 分部資產添置	<u>83</u>	<u>-</u>	<u>83</u>	<u>13</u>	<u>-</u>	<u>13</u>
須呈報分部負債	61,090	7,243	68,333	94,264	-	94,264
遞延稅項負債	<u>8,087</u>	<u>-</u>	<u>8,087</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
負債總額	<u>69,177</u>	<u>7,243</u>	<u>76,420</u>	<u>94,264</u>	<u>-</u>	<u>94,264</u>

(b) 須呈報分部收入、溢利或虧損、資產及負債之對賬

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)
<b>收入</b>		
須呈報分部收入總額	7,750	17,254
分部間收入對銷	—	—
	<u>7,750</u>	<u>17,254</u>
<b>綜合營業額</b>	<u>7,750</u>	<u>17,254</u>
<b>溢利／(虧損)</b>		
須呈報分部溢利／(虧損)	17,117	(236,873)
未分配公司收入	31	60
折舊	(323)	(110)
利息收入	1	20
融資成本	(4,804)	—
未分配公司開支	(22,635)	(8,529)
	<u>(10,613)</u>	<u>(245,432)</u>
<b>除稅前綜合虧損</b>	<u>(10,613)</u>	<u>(245,432)</u>
<b>資產</b>		
須呈報分部資產	691,080	206,672
未分配		
— 公司資產	75,476	5,767
	<u>766,556</u>	<u>212,439</u>
<b>綜合資產總值</b>	<u>766,556</u>	<u>212,439</u>
<b>負債</b>		
須呈報分部負債		
— 本期稅項負債	(76,420)	(94,264)
— 公司負債	(71,917)	(638)
	<u>(148,337)</u>	<u>(94,902)</u>
<b>綜合負債總額</b>	<u>(148,337)</u>	<u>(94,902)</u>



(c) 來自主要產品及服務之收入

以下為本集團來自其主要產品及服務之收入分析：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)
物業投資	<u>7,750</u>	<u>17,254</u>
	<u><b>7,750</b></u>	<u><b>17,254</b></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物業、廠房及設備、投資物業及無形資產。物業、廠房及設備及投資物業之所在地為資產本身位處之地點。無形資產之所在地為無形資產所屬營運之地區。

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)
香港(所在地)	-	-	<b>1,780</b>	262
中國內地	<u>7,750</u>	<u>17,254</u>	<u><b>687,446</b></u>	<u>202,413</u>
	<u><b>7,750</b></u>	<u><b>17,254</b></u>	<u><b>689,226</b></u>	<u><b>202,675</b></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	
	二零一零年 三月三十一日 人民幣千元	二零零九年 三月三十一日 人民幣千元 (經重列)
客戶A – 來自物業投資之收入 – 中國	5,223	5,500
客戶B – 來自物業投資之收入 – 中國	–	4,626
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	934	–
	<u>7,466</u>	<u>10,126</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。

營業額乃指經營租賃之租金收入及物業管理服務收入。年內於營業額確認之每項重大分類之收入金額如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)
經營租賃之租金收入	7,750	14,353
物業管理服務收入	–	2,901
	<u>7,750</u>	<u>17,254</u>

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)
<b>a) 其他收入</b>		
銀行存款之利息收入	18	928
並非按公平值計入損益之金融資產之 利息收入總額	18	928
雜項收入	26	1,064
	<b>44</b>	<b>1,992</b>
<b>b) 其他淨收入</b>		
買賣證券之公平值變動產生之收益	28	—
出售物業、廠房及設備之收益	8	—
政府補助*	681	—
應收賬款減值撥回	1,472	—
	<b>2,189</b>	—
	<b>2,233</b>	<b>1,992</b>

\* 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／(計入)下列各項：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)
<b>a) 融資成本</b>		
可換股債券利息	4,804	—
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	—	—
須於五年後償還之銀行借款之利息開支	4,470	7,705
並非按公平值計入損益之金融負債之 利息開支總額	<b>9,274</b>	<b>7,705</b>

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)
<b>b) 員工成本</b>		
工資、薪金及其他福利	5,118	5,635
定額供款退休計劃之供款	566	352
	<u>5,684</u>	<u>5,987</u>
<b>c) 其他項目</b>		
核數師酬金		
— 審核服務	783	471
— 其他服務	1,352	312
折舊	810	351
投資物業租金收入總額減直接開支人民幣4,370,000元 (二零零九年：人民幣3,875,000元)	3,380	10,478
經營租賃開支：最低租賃款項	2,351	1,670
	<u>2,351</u>	<u>1,670</u>
<b>d) 其他經營開支</b>		
出售投資物業之虧損	7,908	—
應收賬款減值	1,962	2,234
買賣證券之未變現虧損	—	87
撤銷購買投資物業之按金*	—	14,939
可換股票據公平值變動產生之虧損	6,132	—
其他	3	—
	<u>16,005</u>	<u>17,260</u>

\* 此款項為以往年度購入投資物業之按金，於以往年度計入應收賬款及其他應收款項。董事認為，該款項乃長期結欠及可收回度不大，因此董事於二零零九年決定悉數撤銷購入投資物業之按金。

## 6. 所得稅

### (a) 綜合收益表之所得稅乃指：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)
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(附註)	<u>601</u>	<u>-</u>
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	<u>8,087</u>	<u>(54,487)</u>
稅項開支/(稅項抵免)	<u><b>8,688</b></u>	<u><b>(54,487)</b></u>

附註：截至二零一零年三月三十一日止年度之海外稅務費用包括因出售中國投資物業產生之土地增值稅人民幣601,000元(二零零九年：無)。

由於本集團於年內並無估計應課稅溢利，故年內並無就香港利得稅作出撥備(二零零九年：無)。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，並將企業利得稅稅率由17.5%減至16.5%，由二零零八年/二零零九年課稅年度起生效。本年度之香港利得稅以估計應課稅溢利按16.5%(二零零九年：16.5%)計算。

截至二零一零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%(二零零九年：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。

根據於二零零八年一月一日生效之新中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，須就向外資企業投資者宣派來自中國之股息徵收10%預扣稅。倘中國與外資企業投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠安排，則可按較低預扣稅率繳稅。

於二零零八年二月二十二日，中國稅務機關頒佈財稅2008第1號，規定於二零零七年十二月三十一日自保留盈利宣派並匯出中國境外之股息，根據有關中國稅法及法規釐定可獲豁免預扣稅。

由於本公司控制該等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二零零九年四月一日至二零一零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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)
除稅前虧損	<u>(10,613)</u>	<u>(245,432)</u>
除稅前虧損之名義稅項，按有關司法 權區虧損之適用稅率計算	(448)	(60,631)
毋須課稅收入之稅務影響	(1)	(2,318)
不可扣稅開支之稅務影響	796	4,396
未確認之可扣稅暫時差異之稅務影響	(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>7,963</u>	<u>4,066</u>
稅項開支(稅項抵免)	<u>8,688</u>	<u>(54,487)</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19,179,000元(二零零九年：人民幣190,945,000元)及已發行普通股之加權平均數627,135,000股(二零零九年：352,740,000股)而計算。

普通股加權平均數：

	二零一零年 普通股 加權平均數 千股	二零零九年 普通股 加權平均數 千股
於四月一日之已發行普通股	1,763,698	1,763,698
於配售中發行新股份之影響	607,341	—
因兌換可換股債券而發行新股份 之影響	764,639	—
五股股份合併為一股之影響*	<u>(2,508,543)</u>	<u>(1,410,958)</u>
於三月三十一日之普通股加權平均數	<u>627,135</u>	<u>352,740</u>

\* 二零一零年及二零零九年就計算每股基本及攤薄虧損所用之普通股加權平均數已就於二零一零年七月十二日進行之五股股份合併為一股作追溯調整。

## b) 每股攤薄虧損

由於尚未行使之可換股債券及購股權對截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止年度之每股基本虧損有反攤薄影響。故此，截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止年度，每股攤薄虧損相等於每股基本虧損相同。

## 8. 應收賬款及其他應收款項

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)
應收賬款	4,120	5,178
減：呆賬減值撥備	(2,724)	(2,234)
應收賬款淨額	1,396	2,944
其他應收款項	1,060	—
貸款及應收款項	2,456	2,944
預付款項及按金	978	1,104
	<b>3,434</b>	<b>4,048</b>

所有應收賬款及其他應收款項預期將於一年內收回。

## a) 賬齡分析

應收賬款乃扣除人民幣2,724,000元(二零零九年：人民幣2,234,000元)之呆賬減值撥備，其於報告期末根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)
即期	—	—
逾期一至三個月	1,396	2,571
逾期三個月以上但少於十二個月	—	373
	<b>1,396</b>	<b>2,944</b>

應收賬款於發票日期後即為逾期。

## b) 應收賬款減值

應收賬款減值虧損以撥備賬記錄，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。

### 呆壞賬撥備之變動

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)
於四月一日	2,234	—
已確認減值虧損(附註1)	1,962	2,234
已撥回減值虧損(附註2)	(1,472)	—
	<hr/>	<hr/>
於三月三十一日	<u>2,724</u>	<u>2,234</u>

### 附註：

- 1) 於二零一零年三月三十一日，本集團應收賬款約人民幣1,962,000元(二零零九年：人民幣2,234,000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可收回度不大。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。
- 2) 本集團已成功收回本集團於以往年度已減值之長期結欠債務。

## 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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (經重列)
尚未逾期或減值	—	—
已逾期但尚未減值		
— 逾期不足三個月	1,396	2,571
— 逾期超過三個月但少於十二個月	—	373
	<hr/>	<hr/>
	<u>1,396</u>	<u>2,944</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1,542,000元(二零零九年：人民幣2,078,000元)作為抵押。

## 獨立核數師報告書之修訂

就截至二零一零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持續經營作出之重大修訂如下：

「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)，當中為有關財務報表乃採納持續經營基準編製。誠如該附註進一步詳述，貴集團之財務報表按持續經營基準編製，惟貴集團於本年度產生貴公司擁有人應佔虧損約人民幣19,179,000元及營運現金流量減少約人民幣13,233,000元。此等狀況顯示可能會出現對貴集團及貴公司繼續擁有持續經營能力構成重大疑問的重大不明朗因素。」

## 股息

本公司董事不建議派發任何截至二零一零年三月三十一日止年度之股息(二零零九年：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7,800,000元(二零零九年：約人民幣17,300,000元)，較去年下跌約54.9%。營業額下跌主要是由於在期內出售位於上海之其中一項投資物業及終止若干物業管理服務所致。

本年度之經審核虧損淨額約為人民幣19,300,000元(二零零九年：約人民幣190,900,000元)，而每股虧損為人民幣3.06分(二零零九年：每股虧損人民幣54.13分)。本年度虧損減少主要是由於本集團投資物業之公平值出現正面變動，並錄得估值收益約人民幣32,300,000元(二零零九年：估值虧損約人民幣222,000,000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。本公司亦由於出售本集團之投資物業而產生虧損約人民幣7,900,000元，並因可換股債券之公平值變動而產生虧損約人民幣6,100,000元。

年內，本集團之行政開支約為人民幣23,200,000元，較去年增加約74.4%，主要是由於礦場之收購及其他可能收購事項的專業費用所致。本集團之融資成本約為人民幣9,300,000元，乃因以位於上海之投資物業作擔保之銀行貸款及可換股票據利息而產生。

## 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。於二零一零年三月三十一日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為7,004平方米，全部根據經營租約租予第三方，租期介乎一年至九年。年內，本集團以現金代價人民幣40,000,000元出售位於上海之其中一項投資物業。此項出售能鞏固本公司現金狀況，並同時減輕未來債務及利息負擔。出售事項之詳情載於本公司日期為二零零九年七月十四日之通函。

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，據此於中國內蒙古一間採礦公司間接擁有51%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(「礦場」)內進行銅及鉬之開採及勘探工作。收購事項乃本集團擴展業務至採礦業務之良機，使本集團可藉此擴大現有業務組合，以及拓闊本集團收入來源。收購事項於二零零九年七月二十四日完成，詳情載於本公司日期為二零零九年六月三十日之通函。礦場處於開發之初步階段，預期可於二零一二年完成開發階段後開始商業生產。

於二零零九年八月十四日，本公司(作為買方)就建議收購環球石油有限公司之全部權益訂立諒解備忘錄，環球石油有限公司將因此而間接擁有Morichal Sinoco S.A. (「MSSA」) 90%權益。MSSA是一間根據委內瑞拉法例註冊成立之公司，有權於地塊VMM-7 (位於哥倫比亞波哥大西北方向約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(「環球石油收購事項」)。由於環球石油有限公司現正進行內部重組，環球石油收購事項已暫時擱置進行，以待完成上述之重組。此外，本公司與環球石油有限公司之賣方就環球石油收購事項訂立之諒解備忘錄已於二零一零年五月十四日到期，有關詳情分別載於本公司日期為二零零九年八月十八日及二零零九年十一月十六日之公佈。

於二零一零年三月二十四日，本公司(作為買方)就可能收購Star Lucky Group Limited (作為賣方)所持有之礦場餘下40%權益與賣方訂立諒解備忘錄，有關詳情分別載於本公司日期為二零一零年三月二十四日、二零一零年三月二十六日、二零一零年四月八日及二零一零年六月二十二日之公佈。

於二零一零年六月二十一日，本公司(作為買方)就可能收購目標公司全部權益而與獨立第三方訂立諒解備忘錄。目標公司將於重組完成後根據三份油氣租賃成為內華達地塊之油氣權100%法定實益權益之最終擁有人。本公司有權就有關買賣目標公司作出盡職審查，包括目標公司及其附屬公司及聯營公司之公司架構、上述油氣租賃，以及資產、負債、合約、責任、承諾，前景、業務、財務、法律及稅務各範疇、估值報告，以及稱職人員關於上述油氣租賃之報告，有關詳情載於本公司日期為二零一零年六月二十一日之公佈。

## 展望

鑒於中國經濟持續增長，預期有色金屬之需求將長遠維持於高位。因此，於二零一零年三月二十四日，本公司(作為買方)就可能收購Star Lucky Group Limited (作為賣方)所持有之礦場餘下40%權益與賣方訂立諒解備忘錄。本公司與賣方正就可能收購事項進行最後階段之磋商。倘簽訂任何正式協議，本公司將發表進一步公佈。

本公司亦積極物色其他投資機會以拓闊收入來源。儘管本公司於二零零九年八月十八日宣佈環球石油有限公司之可能收購事項須暫時擱置，以待其完成內部重組，本公司仍有意拓展其業務至石油業務。於二零一零年六月二十一日，本公司就可能收購目標公司全部權益而與獨立第三方訂立諒解備忘錄。目標公司將於重組完成後根據三份油氣租賃成為內華達地塊之油氣權100%法定實益權益之最終擁有人。倘簽訂任何正式協議，本公司將發表進一步公佈。

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。

## 流動資金及財務資源

於二零一零年三月三十一日，本集團之流動資產淨額約為人民幣59,000,000元(二零零九年：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73,800,000元(二零零九年：約人民幣5,600,000元)。

於二零一零年三月三十一日，本集團有借貸約人民幣58,500,000元(二零零九年：約人民幣90,500,000元)。所有借貸均為有抵押銀行貸款，當中5.1%須自結算日起計一年內償還、6.0%須於一年後但兩年內償還、23.1%須於兩年後但五年內償還及65.8%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8% (二零零九年：約42%)。

## 投資狀況

於二零一零年三月三十一日，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

本公司於回顧年度發行本金額為260,000,000港元(約等於人民幣231,100,000元)之可贖回可換股債券(「可換股債券」)。於二零一零年三月三十一日，未行使可換股債券之本金額為75,000,000港元(約等於人民幣66,000,000元)。

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)之兩年期零息可換股可贖回債券(「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。截至二零一零年三月三十一日止年度，本金總額為84,960,000港元(約等於人民幣75,200,000元)之八批零息可換股債券已完成配售。按照換股價每股換股股份0.118港元計算，八批零息可換股債券所附換股權獲悉數行使時已配發及發行最多720,000,000股本公司股份。

## 抵押本集團之資產

於二零一零年三月三十一日，本集團已抵押價值人民幣144,600,000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

於二零一零年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零零九年：無)。

## 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

於二零一零年三月三十一日，本集團有44名僱員(二零零九年：28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二零一零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

本公司於截至二零一零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

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。截至二零一零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

有關本集團截至二零一零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二零一零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

本公司截至二零一零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  
俞惠芳

香港，二零一零年七月二十七日

於本公佈日期，本公司執行董事為俞惠芳女士、徐東先生及區達安先生，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「最新上市公司公告」網頁及本公司網站刊載。

\* 僅供識別