



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 2010

公司資料

董事會

執行董事

徐東(主席)

區達安

非執行董事

俞惠芳

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)

永隆銀行

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」)截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期報表，連同去年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元
營業額	6	1,646	3,391
銷售成本		(1,262)	(1,173)
		384	2,218
出售投資物業之虧損		-	(10,362)
投資物業之估值收益		8,515	8,146
可換股債券之公平值收益／(虧損)		1,325	(13,395)
其他收入	7	83	21
行政開支		(12,884)	(11,365)
經營虧損		(2,577)	(24,737)
融資成本	8(a)	(1,930)	(3,210)
除稅前虧損	8	(4,507)	(27,947)
所得稅	9(a)	(2,129)	(1,999)
期間虧損		(6,636)	(29,946)
下列人士應佔：			
本公司擁有人		(6,580)	(29,946)
少數股東權益		(56)	-
期間虧損		(6,636)	(29,946)
每股虧損	11		
— 基本(人民幣元)		(0.24)	(3.05)
— 攤薄(人民幣元)		(0.24)	(3.05)

第7至第33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

截至二零一零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元
期間虧損	(6,636)	(29,946)
期間其他全面(虧損)/收入(除稅及經重新分類調整後)		
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額	(2,355)	2,546
期間全面虧損總額	<u>(8,991)</u>	<u>(27,400)</u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(8,935)	(27,400)
少數股東權益	(56)	-
期間全面虧損總額	<u>(8,991)</u>	<u>(27,400)</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	5,361	3,711
投資物業	13	194,633	186,117
無形資產	14	499,398	499,398
		699,392	689,226
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	15	148,947	3,434
買賣證券		110	112
現金及現金等值項目	16	17,044	73,784
		166,101	77,330
流動負債			
其他應付款項		13,126	15,322
付息銀行借款		3,000	3,000
		16,126	18,322
流動資產淨值		149,975	59,008
資產總值減流動負債		849,367	748,234
非流動負債			
付息銀行借款		54,000	55,500
遞延稅項負債	9(b)	10,216	8,087
可換股債券	17	22,560	66,428
		86,776	130,015
資產淨值		762,591	618,219
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		96,517	40,406
儲備	18	420,657	332,340
		517,174	372,746
少數股東權益		245,417	245,473
權益總額		762,591	618,219

第7至第33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)

截至二零一零年九月三十日止六個月

	股本	股份溢價	特別儲備	撥入盈餘 儲備	僱員股份 補償儲備	匯率波動 儲備	(累計)	少數股東 權益	總權益	
							虧損)/ 保留溢利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一零年四月一日	40,406	454,940	(9,988)	18,689	16,632	31,669	(179,602)	372,746	245,473	618,219
配售及認購新股份	41,492	74,360	-	-	-	-	-	115,852	-	115,852
股份發行開支	-	(4,249)	-	-	-	-	-	(4,249)	-	(4,249)
轉換可換股債券	14,619	27,141	-	-	-	-	-	41,760	-	41,760
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(2,355)	(6,580)	(8,935)	(56)	(8,991)
於二零一零年九月三十日 (未經審核)	96,517	552,192	(9,988)	18,689	16,632	29,314	(186,182)	517,174	245,417	762,591
於二零零九年四月一日	15,796	206,307	(9,988)	18,689	33,264	30,524	(177,055)	117,537	-	117,537
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/(虧損)總額	-	-	-	-	-	2,546	(29,946)	(27,400)	-	(27,400)
於二零零九年九月三十日 (未經審核)	33,301	390,841	(9,988)	18,689	33,264	33,070	(207,001)	292,176	242,846	535,022

簡明綜合現金流動報表(未經審核)

截至二零一零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
經營活動使用之現金淨額	(163,455)	(8,369)
投資活動(使用)/產生之現金淨額	(2,072)	394
融資活動產生之現金淨額	108,787	7,208
現金及現金等值項目減少淨額	(56,740)	(767)
期初之現金及現金等值項目	73,784	5,631
外匯匯率變動影響之淨額	-	50
期終之現金及現金等值項目	17,044	4,914
現金及現金等值項目之結餘分析		
現金及銀行結餘	17,044	4,914

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零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

截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核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號之未經審核簡明綜合財務報表需要管理層作出影響政策應用及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二零一零年三月三十一日止年度之全年財務報表所採納之相同會計政策編製，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。未經審核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，並應與本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之財務報表一併閱讀。

3. 會計政策之變動

編製中期簡明綜合財務報表時所採納之會計政策與編製本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟前者採納下述新訂準則及詮釋。

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
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納者之額外豁免之修訂本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款—集團以現金結算以股份為基礎之付款交易之修訂本
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列—供股分類之修訂本
香港財務報告準則第5號之修訂本 (載入二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進)	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—計劃銷售於附屬公司之控股權益之修訂本
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—合資格對沖項目之修訂本
年度改進項目	二零零九年香港財務報告準則之改進
香港詮釋第4號	租賃—釐定香港土地租賃之租期長短
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

採納上述新訂準則及詮釋對本集團於中期簡明綜合財務報表之會計政策及計算方法並無構成重大影響。

4. 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。

i) 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。

ii) 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：

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。

4. 分部報告(續)

ii) 採礦(續)

a) 分部業績、資產及負債(續)

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。

	截至二零一零年九月三十日 止六個月 (未經審核)			截至二零零九年九月三十日 止六個月 (未經審核)		
	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
來自外部客戶之收入	1,646	-	1,646	3,391	-	3,391
須呈報分部收入	1,646	-	1,646	3,391	-	3,391
須呈報分部溢利/(虧損)	4,723	(356)	4,367	(5,280)	-	(5,280)
利息收入	2	1	3	10	-	10
折舊	(287)	-	(287)	(124)	-	(124)
出售投資物業虧損	-	-	-	(10,362)	-	(10,362)
所得稅開支	(2,129)	-	(2,129)	(1,999)	-	(1,999)
利息開支	(1,930)	-	(1,930)	(2,523)	-	(2,523)

4. 分部報告(續)

ii) 採礦(續)

a) 分部業績、資產及負債(續)

	於二零一零年九月三十日			於二零一零年三月三十一日		
	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	採礦 人民幣千元	總計 人民幣千元
須呈報分部資產	<u>198,701</u>	<u>502,014</u>	<u>700,715</u>	190,336	500,744	691,080
年內非流動 分部資產添置	<u>19</u>	<u>2,040</u>	<u>2,059</u>	83	-	83
須呈報分部負債	<u>58,868</u>	<u>8,797</u>	<u>67,665</u>	61,090	7,243	68,333
遞延稅項負債	<u>10,216</u>	-	<u>10,216</u>	8,087	-	8,087
負債總額	<u>69,084</u>	<u>8,797</u>	<u>77,881</u>	69,177	7,243	76,420

b) 須呈報分部收入、溢利或虧損、資產及負債之對賬

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元
收入		
須呈報分部收入總額	<u>1,646</u>	<u>3,391</u>
綜合營業額		
溢利		
須呈報分部溢利/(虧損)	<u>4,367</u>	(5,280)
未分配公司收入	<u>4</u>	2
折舊	<u>(68)</u>	(100)
利息收入	<u>4</u>	1
融資成本	-	(10)
未分配公司開支	<u>(8,814)</u>	(22,560)
除稅前綜合虧損	<u>(4,507)</u>	(27,947)

4. 分部報告(續)

ii) 採礦(續)

b) 須呈報分部收入、溢利或虧損、資產及負債之對賬(續)

	於二零一零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產		
須呈報分部資產	700,715	691,080
未分配		
— 公司資產	164,778	75,476
綜合資產總值	865,493	766,556
負債		
須呈報分部負債	(77,881)	(76,420)
未分配		
— 公司負債	(25,021)	(71,917)
綜合負債總額	(102,902)	(148,337)

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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元
物業投資	1,646	3,391
	1,646	3,391

4. 分部報告(續)

ii) 採礦(續)

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、廠房及設備之所在地為資產本身位處之地點。無形資產及投資物業之所在地為該等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	
	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	於 二零一零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於 二零一零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
香港(所在地)	-	-	1,678	1,780
中國內地	1,646	3,391	697,714	687,446
	<u>1,646</u>	<u>3,391</u>	<u>699,392</u>	<u>689,226</u>

5. 業務的季節性

本集團之物業出租及採礦業務並沒有特別的季節性因素。

6. 營業額

本集團主要活動為物業投資及採礦。

營業額乃指租金收入總額及物業管理服務收入。期內於營業額確認之每項重大分類之收入金額如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
經營租賃之租金收入	1,646	3,391

7. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	7	11
並非按公平值計入損益之金融資產之		
利息收入總額	7	11
雜項收入	76	10
	83	21

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	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (未經審核) 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	1,930	2,523
須於五年內全數償還之銀行透支之利息	-	10
可換股債券利息	-	677
	<u>1,930</u>	<u>3,210</u>
b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利	3,327	2,200
定額供款退休計劃之供款	249	38
	<u>3,576</u>	<u>2,238</u>
c) 其他項目		
折舊	355	224
經營租約之最低租賃款項	1,058	1,172
投資物業租金收入總額減直接開支 人民幣1,262,000元 (二零零九年：人民幣1,173,000元)	384	2,218

9. 所得稅

a) 簡明綜合收益表之所得稅乃指：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	<u>(2,129)</u>	<u>(1,999)</u>
稅項開支	<u>(2,129)</u>	<u>(1,999)</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(二零零九年：人民幣零元)。

ii) 遞延稅項

該金額約為人民幣2,129,000元(二零零九年：約人民幣1,999,000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：

	於二零一零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於收益表扣除之遞延稅項(附註9(a))	<u>2,129</u>	<u>1,999</u>

10. 股息

董事不建議派發兩個期間之任何股息。

11. 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6,580,000元(二零零九年：人民幣29,946,000元)及已發行普通股之加權平均數27,505,000股(二零零九年：9,830,000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	4,542,910	1,763,698
於配售中發行新股份之影響	1,225,738	452,438
因兌換可換股債券而發行新股份之影響	184,008	241,476
五股股份合併為一股之影響*	(4,577,410)	(1,966,090)
五十股股份合併為一股之影響**	(1,347,741)	(481,692)
	<u>27,505</u>	<u>9,830</u>
於九月三十日之普通股加權平均數	<u>27,505</u>	<u>9,830</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。

** 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十月十一日進行之五十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九月三十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九月三十日止年度，每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

12. 物業、廠房及設備

截至二零一零年九月三十日止六個月內，本集團按成本約人民幣2,059,000元(二零一零年三月三十一日：約人民幣3,711,000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二零一零年九月三十日及二零一零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。

於二零一零年九月三十日，本集團已抵押賬面總值為人民幣181,178,000元(二零一零年三月三十一日：人民幣144,602,000元)之投資物業，為本集團獲授之一般銀行融資提供擔保。

投資物業於二零一零年九月三十日之公平值約為人民幣194,633,000元(二零一零年三月三十一日：約人民幣186,117,000元)。

14. 無形資產

人民幣千元

成本值

收購附屬公司時添置	499,398
-----------	---------

於二零一零年三月三十一日及九月三十日	499,398
--------------------	---------

賬面值

於二零一零年九月三十日	499,398
-------------	---------

於二零一零年三月三十一日	499,398
--------------	---------

a) 截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團收購若干於中國內蒙古若干地區持有獲赤峰市國土資源局授出之銅及鉬採礦權之附屬公司，該等附屬公司之賬面值為人民幣499,398,000元。

b) 採礦權按成本值減去累計攤銷及任何減值虧損列賬。

由於礦場處於發展階段且並無進行任何採礦活動，故期內並無作出任何攤銷。

c) 於二零一零年九月三十日，採礦權之公平值為人民幣717,000,000元，乃以獨立專業合資格估值師羅馬國際評估有限公司進行之估值為基準，採用收入法下之折算現金流量法計算。本公司董事認為毋須對二零一零年九月三十日採礦權之賬面值作出任何減值。

14. 無形資產(續)

d) 本集團於二零一零年九月三十日之採礦權為：

採礦權區	地點	到期日
永勝礦區	內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮	二零一一年十一月二十六日

e) 於二零一零年九月三十日，本集團銅及鋁之採礦權將於二零一一年十一月到期。經取得中國法律意見後，董事認為根據中國相關法例及規例，本集團可續領已到期之採礦權。董事認為，本集團在續領已到期之採礦權方面並無可預見之法律障礙。就採礦權之有效期而言，中國法律意見指出，中國法律並無管制有關詮釋期限之相關規定。

15. 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，應收租金於報告期末之賬齡分析如下：

	於二零一零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期－逾期三個月	874	1,396
逾期三個月以上但少於十二個月	-	-
應收賬款	874	1,396
其他應收款項	89	1,060
預付款項及按金*	147,984	978
	148,947	3,434

* 按金包括本公司就收購Sinowood Holdings Limited(「目標集團」)之全部權益而繳納之按金人民幣78,000,000元(相當於約90,000,000港元)。目標集團擁有中國礦業公司之40%實際權益。是項交易已於二零一零年十月十三日完成。詳情請參閱附註23(i)。

按金亦包括保證本公司享有優先權之可退還現金按金人民幣68,000,000元(相當於約78,000,000港元)，本公司可就收購Pure Power Holdings Limited全部權益按照補充諒解備忘錄項下擬盡力達致之條款，優先與獨立第三方合作。詳情請參閱附註23(ii)。

16. 現金及現金等值項目

	於二零一零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行及手頭現金	17,044	73,784
於簡明綜合財務狀況報表及簡明綜合現金流動報表之 現金及現金等值項目	17,044	73,784

17. 可換股債券**i) 3%息票債券**

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。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。

於二零一零年六月四日、二零一零年七月十三日及二零一零年八月十一日，債券持有人分別按每股0.06港元、0.165港元及0.106港元之換股價轉換6,000,000港元(約等於人民幣5,094,000元)、33,000,000港元(約等於人民幣27,054,000元)及12,000,000港元(約等於人民幣9,613,000元)之債券。

本公司股份於截至二零一零年九月最後三個連續交易日之平均收市價為每股0.05港元。

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。

17. 可換股債券(續)

ii) 零息債券I

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。

於二零一零年二月十日，配售代理已促使兩名承配人與本公司訂立協議，以認購兩批每批本金額達10,620,000港元(約等於人民幣9,428,000元)之零息可換股債券。於二零一零年二月十日，兩名承配人與本公司就兩批債券訂立認購協議。

於二零一零年三月九日，配售代理已促使其他六名承配人與本公司訂立協議，以認購六批每批本金額達10,620,000港元(約等於人民幣9,428,000元)之零息可換股債券。於二零一零年三月九日，本公司與六名承配人各自訂立認購協議。

於二零一零年三月三十一日，八批零息可換股債券已完成配售，本金總額為84,960,000港元(約等於人民幣75,190,000元)。最多720,000,000股換股股份已於行使八批零息可換股債券所附之兌換權後，按每股換股股份0.118港元之換股價配發及發行。於二零一零年二月及三月完成配售上述八批零息可換股債券後，最多達本金總額515,040,000港元之可換股債券不獲配售。

配售協議項下先決條件獲達成日期為二零一零年三月二十日，即股東特別大會日期後180日(或配售代理及本公司以書面同意之有關其他日期及時間)。於二零一零年三月十日，配售代理及本公司共同以書面同意配售協議之達成日期將延長至二零一零年六月二十日。

於二零一零年六月十九日，配售代理與本公司簽訂確認函件，且同意達成日期將進一步延長至二零一零年十二月二十日，惟須經股東於股東特別大會上批准後方可作實。

於二零一零年九月二十日，本公司與配售代理訂立終止協議以終止配售協議。根據終止協議，訂約各方將毋須就配售協議向另一方履行任何義務及責任。

17. 可換股債券(續)**iii) 零息債券II**

於二零一零年九月二十日，本公司與昌利證券有限公司(「配售代理」)訂立配售協議，據此，配售代理同意按竭誠基準促使不少於六名獨立承配人以現金認購本金總額最多為100,000,000港元之可換股債券。所得款項淨額約為98,200,000港元(相當於約人民幣85,990,000元)。配售協議經本公司股東於二零一零年十月二十二日舉行之股東特別大會以投票表決方式批准。

本集團於二零一零年十一月九日完成配售部分可換股債券，並產生現金流入淨額約人民幣42,207,000元。餘下可換股債券將於二零一零年十二月二十日或之前完成配售，並將產生現金流入淨額約人民幣43,783,000元。

iv) 可換股債券之賬面值如下：

	3%息票債券 (附註i) 人民幣千元	零息債券I (附註ii) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年九月三十日	22,560	-	22,560

本公司之可換股債券由負債部分及內含衍生工具(例如內含兌換購股權及可提前贖回之購股權)組成。本集團選擇將附有內含衍生工具之可換股債券於初次確認時，指定為按公平值計入損益之金融負債。於二零一零年九月三十日，全部可換股債券按公平值計量。估值由獨立專業估值師嘉漫(香港)有限公司進行，該公司持有認可及相關專業資格。

可換股債券之公平值乃以貼現現金流量為基準釐定。可換股債券之公平值變動受市場息率、本集團之信貸息差及到期期限所影響。

18. 股本

	於二零一零年九月三十日		於二零一零年三月三十一日	
	股份數目 千股	金額 人民幣千元	股份數目 千股	金額 人民幣千元
法定				
每股面值0.01港元之普通股				
期初／年初	30,000,000	266,996	3,500,000	31,346
年內增加(附註i)	-	-	26,500,000	235,650
股份合併(附註ii)	(24,000,000)	-	-	-
每股面值0.05港元之普通股				
期終／年終	6,000,000	266,996	30,000,000	266,996
已發行及繳足				
期初／年初	4,542,909	40,406	1,763,698	15,796
配售及認購新股份(附註iii)	-	-	350,000	3,100
配售及認購新股份(附註iv)	-	-	412,600	3,670
配售及認購新股份(附註v)	-	-	90,000	796
配售及認購新股份(附註vi)	510,000	4,513	-	-
配售及認購新股份(附註vii)	500,000	4,415	-	-
配售及認購新股份(附註viii)	500,000	4,413	-	-
股份合併(附註ii)	(4,922,328)	-	-	-
配售及認購新股份(附註ix)	280,000	12,292	-	-
配售及認購新股份(附註x)	360,000	15,859	-	-
轉換可換股債券(附註xi)	413,208	14,619	1,926,611	17,044
期終／年終	2,183,789	96,517	4,542,909	40,406

18. 股本(續)

- 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港元(約等於人民幣266,996,000元)。
- ii) 於二零一零年七月九日，股東於股東特別大會上批准股份合併(「股份合併」)。股份合併之基準為每五股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.05港元之合併股份。股份合併已於二零一零年七月十二日起生效。
- iii) 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，俞女士按每股認購股份0.133港元之價格認購，而本公司按上述價格發行合共350,000,000股認購股份。股份認購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)。
- iv) 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，俞女士亦按每股認購股份0.09港元之價格認購，而本公司按上述價格發行合共412,600,000股認購股份。股份認購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)。
- v) 於二零一零年三月二十六日，本公司及配售代理訂立配售及認購協議，據此，配售代理按配售價每股配售股份0.084港元配售90,000,000股配售股份。股份認購之所得款項淨額於扣除相關開支後約為7,333,000港元(約等於人民幣6,490,000元)。
- vi) 於二零一零年三月二十七日，本公司董事俞女士、本公司及昌利證券有限公司(「配售代理」)訂立一份配售及認購協議，據此，配售代理按每股配售股份0.084港元之價格，向不少於六名獨立承配人配售510,000,000股配售股份。此外，俞女士亦按每股認購股份0.084港元之價格認購，而本公司按上述價格發行合共510,000,000股認購股份。配售及認購事項已於二零一零年四月一日完成。股份認購之所得款項約為42,840,000港元(約等於人民幣37,999,000元)。

18. 股本(續)

- vii) 於二零一零年五月二十七日，俞女士、本公司及配售代理訂立一份配售及認購協議，據此，配售代理按每股配售股份0.055港元之價格，向不少於六名獨立承配人配售500,000,000股配售股份。此外，俞女士亦按每股認購股份0.055港元之價格認購，而本公司同意按上述價格發行合共500,000,000股認購股份。股份認購之所得款項約為27,500,000港元(相當於約人民幣24,200,000元)。
- viii) 於二零一零年六月十七日，俞女士、本公司及配售代理訂立一份配售及認購協議，據此，配售代理已同意按每股配售股份0.039港元之價格，向不少於六名獨立承配人配售500,000,000股配售股份。此外，俞女士亦按每股認購股份0.039港元之價格認購，而本公司按上述價格發行合共500,000,000股認購股份。股份認購之所得款項約為19,500,000港元(相當於約人民幣17,160,000元)。
- ix) 於二零一零年八月五日，俞女士、本公司及配售代理訂立配售協議及與本公司訂立認購協議。根據配售協議，配售代理代表俞女士按每股配售股份0.076港元之價格，向不少於六名獨立承配人配售最多100,000,000股現有股份。根據認購協議，俞女士認購新股份，而數目相等於配售代理按每股認購股份0.076港元之價格成功配售之配售股份數目。
- 於簽訂配售協議及認購協議之同時，本公司亦與配售代理訂立新股配售協議，據此，配售代理代表本公司按每股新配售股份0.076港元之價格向不少於六名獨立承配人配售最多180,000,000股新股。
- x) 於二零一零年九月六日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理代表本公司按每股配售股份0.056港元之價格，向不少於六名獨立承配人配售最多360,000,000股新股份。
- xi) 截至二零一零年九月三十日止期間，100,000,000股、200,000,000股及113,207,547股每股面值分別為0.01港元、0.01港元及0.05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分別按換股價每股0.06港元、每股0.165港元及每股0.106港元發行。

19. 購股權計劃

本公司設有一個購股權計劃，有關計劃於二零零二年十月四日採納。據此，本公司董事獲授權可酌情邀請本公司董事（包括獨立非執行董事）、本集團其他僱員、本集團之貨品或服務供應商、本集團客戶、為本集團提供研究、開發或其他技術支援之人士或實體及本公司附屬公司之任何少數股東，按名義代價接納可認購本公司股份之購股權。購股權之行使價為股份面值、股份於授出日期在香港聯交所之收市價及股份在緊接授出日期前五個營業日在香港聯交所之平均收市價三者中之較高者。購股權於授出日期即時歸屬。購股權於歸屬日期後但自授出日期起於二零零七年十一月二十八日至二零一二年十月三日期間內可予行使。購股權賦予持有人認購本公司普通股之權利。

a) 年內之授出年期及條件如下：

授出日期	行使期	於授出日期之 行使價	工具數目
i) 向董事授出購股權			
二零零二年十月三十日	二零零二年十月三十日至 二零一零年十月二十九日	0.01港元	214,850,000
二零零七年十一月二十八日	二零零七年十一月二十八日至 二零一二年十月三日	0.60港元	91,160,000
			<u>306,010,000</u>
ii) 向僱員授出購股權			
二零零二年十月三十日	二零零二年十月三十日至 二零一二年十月二十九日	0.01港元	103,500,000
二零零七年十一月二十八日	二零零七年十一月二十八日至 二零一零年十月三日	0.60港元	141,080,000
			<u>244,580,000</u>
			<u><u>550,590,000</u></u>

19. 購股權計劃(續)

截至二零一零年九月三十日止年度

參與者 姓名或類別	根據購股權可發行之股份數目						於二零一零年 九月三十日 尚未行使	購股權 授出日期*	購股權 行使期	購股權 行使價** 港元
	於二零一零年 四月一日 尚未行使***	年內 已授出	年內 公開發售 之影響	年內 行使	年內 沒收	年內 屆滿				
董事										
俞惠芳女士	3,527,000	-	-	-	-	-	3,527,000	28-11-2007	28-11-2007至 03-10-2012	3
區達安先生	3,507,000	-	-	-	-	-	3,507,000	28-11-2007	28-11-2007至 03-10-2012	3
	<u>7,054,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,054,000</u>			
僱員										
其他僱員	7,054,000	-	-	-	-	-	7,054,000	28-11-2007	28-11-2007至 03-10-2012	3
	<u>7,054,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,054,000</u>			
根據購股權已 發行之股份總數	<u>14,108,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,108,000</u>			

* 購股權於授出日期即時歸屬。

** 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動，則購股權之行使價須予以調整。

*** 由於股份合併已告生效，於行使尚未行使購股權時之行使價及將予發行之股份總數分別調整為3港元及14,108,000股。

19. 購股權計劃(續)

b) 購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零一零年九月三十日		二零一零年三月三十一日	
	加權平均 行使價 港元	根據購股權 可發行之 股份數目	加權平均 行使價 港元	根據購股權 可發行之 股份數目
於四月一日尚未行使 公开发售之影響	3	14,108,000	0.6	141,080,000
		-		-
	3	14,108,000	0.6	141,080,000
於期內/年內沒收	3	-	0.6	(70,540,000)
於期終/年終尚未行使	3	14,108,000	0.6	70,540,000
於期終/年終可予發行	3	14,108,000	0.6	70,540,000

由於期內/年內概無購股權獲行使，故期內/年內行使購股權日期之加權平均股價為零港元(二零零九年：零港元)。

於二零一零年九月三十日之尚未行使購股權之行使價為每股3港元(二零一零年三月三十一日：0.6港元)，加權平均剩餘合約期為2年(二零一零年三月三十一日：2.9年)。

20. 有關連人士交易

截至二零一零年九月三十日止六個月，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。於截至二零一零年九月三十日止六個月內董事之酬金如下：

	截至二零一零年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至二零一零年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 人民幣千元
薪金及其他福利	1,904	822
退休福利計劃供款	31	11
	1,935	833

b) 其他有關連人士交易

於截至二零一零年九月三十日止六個月內並無其他有關連人士交易(二零零九年：無)。

21. 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向租戶租賃投資物業，所議定之租賃期介乎兩年至十年。該等租約一般要求租戶支付保證金。於報告期末，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：

	於二零一零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	6,050	11,041
第二年至第五年(包括首尾兩年)	26,072	29,047
五年後	13,348	15,649
	45,470	55,737

21. 經營租約承擔(續)**ii) 本集團作為承租人：**

於報告期末，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：

	於二零一零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	1,160	3,356
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,038	2,698
五年後	-	990
	3,198	7,044

22. 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40,000,000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，本公司之代表律師向被告代表律師發出通知要求查核文件。

23. 非調整結算日後事項

- i) 於二零一零年三月二十四日，本公司就可能收購Sinowood Holdings Limited (「目標集團」)之全部權益(「收購事項」)與Star Lucky Group Ltd. (「賣方」)訂立諒解備忘錄(「礦業公司諒解備忘錄」)。目標集團擁有中國礦業公司之40%實際權益。

於訂立礦業公司諒解備忘錄後，本公司就於二零一零年八月十八日之收購事項與賣方訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意按代價300,000,000港元收購銷售股份。於截至二零一零年九月三十日止期間，本公司支付90,000,000港元作為定金，餘下210,000,000港元透過發行可換股債券(「可換股債券」)結付。

本公司、賣方及楊先生於二零一零年九月八日進一步訂立補充協議，內容有關楊先生向北京公司提供貸款及楊先生向本公司無償及無條件轉讓貸款(「貸款轉讓」)。貸款轉讓獲北京公司認可。

收購事項已於二零一零年十月十三日完成。經本公司及賣方雙方協議，本公司同意提早贖回部分可換股債券，金額為100,000,000港元，將由本公司以現金方式結付。賣方已同意於贖回時轉讓可換股債券予本公司以作註銷，作為本公司現金付款之代價。

於贖回前，本公司自完成後並無收到任何通知，行使隨附於可換股債券之換股權，且並無股份因兌換可換股債券獲發行。

於贖回上述金額30,000,000港元及註銷同等金額之已贖回可換股債券後，本公司因可換股債券結欠賣方之尚未償還款項將為180,000,000港元，而提早贖回項下仍須贖回之可換股債券餘額將為70,000,000港元。餘下提早贖回之70,000,000港元將於二零一一年一月三十一日(或訂約方將予協定之較後日期)或之前支付予賣方。

23. 非調整結算日後事項(續)

- ii) 於二零一零年六月二十一日，本公司就可能收購Pure Power Holdings Limited (「Pure Power」)全部權益與獨立第三方(「賣方」)訂立諒解備忘錄(「Pure Power諒解備忘錄」)。Pure Power乃根據英屬處女群島法律註冊成立，於重組完成後，將成為一間於美國內華達註冊成立之公司Bright Sky Energy & Minerals, INC (「Bright Sky」) 100%法定實益權益之最終擁有人，給予Pure Power油氣租賃項下之油氣勘探及開採權100%實際權益。Bright Sky將於該轉移完成後成為油氣租賃之持有人。根據Pure Power 諒解備忘錄，本公司將就盡職審查支付不多於20,000,000港元(約等於人民幣17,700,000元)之費用及開支。

於二零一零年九月二十日，本公司、賣方、分別於英屬處女群島註冊成立之六家公司(「眾英屬處女群島公司」)及最終實益擁有人訂立一份補充諒解備忘錄(「補充諒解備忘錄」)，據此，訂約各方同意修訂Pure Power諒解備忘錄之條款。

眾英屬處女群島公司(i)將各自成為Pure Power諒解備忘錄之訂約方，猶如其各自均為Pure Power諒解備忘錄內其中一名「賣方」；及(ii)將各自受具有法律約束力之Pure Power諒解備忘錄條款所規限，猶如其各自均為Pure Power諒解備忘錄內其中一名「賣方」。眾英屬處女群島公司可進一步將彼等於目標公司之法定及實益權益轉讓予將於簽訂補充諒解備忘錄後在英屬處女群島成立之公司，惟須得到本公司、眾英屬處女群島公司及最終實益擁有人之同意。

本公司將按照眾英屬處女群島公司或彼等之代名人各自在Pure Power之最終實益股權比例，在訂約各方將議定之日期，分別向彼等支付可退還現金按金(「按金」)，其總金額最多為150,000,000美元。完成可能收購事項(須待達成先決條件(如有)方可作實)後，按金將用作應付賣方之購買價。於截至二零一零年九月三十日止期間，本公司支付10,000,000美元(相當於約人民幣68,000,000元)作為部分按金。

根據Pure Power諒解備忘錄之條款，諒解備忘錄為期三個月(「期限」)。本公司已要求而眾英屬處女群島公司已同意，藉訂立補充諒解備忘錄延長Pure Power諒解備忘錄之期限多一個月，至二零一零年十月二十日為止。根據補充諒解備忘錄，本公司將有權延長新期限。排他期亦已延長一個月至二零一零年十月二十日。

於二零一零年十月二十日，本公司與眾英屬處女群島公司訂立確認函，據此(其中包括)，諒解備忘錄(經補充諒解備忘錄修訂)之期限進一步延長兩個月至二零一零年十二月二十日。

23. 非調整結算日後事項(續)

- iii) 於二零一零年九月二十日，本公司與昌利證券有限公司(「配售代理」)訂立配售協議，據此，配售代理同意按竭誠基準促使不少於六名獨立承配人以現金認購本金總額最多100,000,000港元之可換股債券。所得款項淨額約為98,200,000港元(相當於約人民幣85,990,000元)。配售協議獲本公司股東於二零一零年十月二十二日舉行之股東特別大會上批准。

本集團於二零一零年十一月九日完成配售部分可換股債券，並產生現金流入淨額約人民幣42,207,000元。餘下可換股債券將於二零一零年十二月二十日或之前完成配售，並將產生現金流入淨額約人民幣43,783,000元。

- iv) 於二零一零年十月八日，本公司股東於股東特別大會上批准股本重組。

本公司股東批准以下列方式重組本公司股本：

1. 透過註銷每股已發行股份之繳足股本0.04998港元，將每股已發行股份之面值由0.05港元削減至0.00002港元；
2. 將每股法定惟未發行之股份分拆為2,500股每股面值0.00002港元之經削減股份；
3. 透過註銷14,500,000,000股未發行經削減股份，將本公司之法定股本由300,000,000港元削減至10,000,000港元；
4. 合併經削減股份，基準為每50股每股面值0.00002港元之已發行及未發行經削減股份將合併為一股每股面值0.001港元之合併股份。

24. 批准中期財務報告

董事會已於二零一零年十一月二十九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國之物業投資業務。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建築樓面面積約為7,004平方米，當中約73%物業乃根據經營租約出租予第三方，租期最長為九年。

關於本集團之採礦業務，位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銅及鋁礦場(「礦場」)仍處於開發階段，因此並未為本集團帶來任何經營收入。

於二零一零年八月十八日，本公司(作為買方)就收購礦場餘下40%權益與Star Lucky Group Limited(作為賣方)(「收購事項」)訂立買賣協議，代價為300,000,000港元。收購事項已於二零一零年十月十三日完成。於完成後，本公司將實際持有礦場之91%間接權益。有關詳情分別載於本公司日期為二零一零年八月二十七日及二零一零年九月十七日之公佈及通函。

本公司(作為買方)就可能收購目標公司全部權益(「可能收購事項」)與獨立第三方(作為賣方)分別於二零一零年六月二十一日及二零一零年九月二十日訂立諒解備忘錄及補充諒解備忘錄。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。本公司仍正就可能收購事項之目標公司作出盡職審查，並就可能收購事項之條款與賣方進行磋商。

財務回顧

於回顧期內，本集團之營業額約為人民幣1,650,000元(二零零九年：約人民幣3,390,000元)，相當於較去年同期減少約51%。營業額減少主要由於期內終止及重新安排若干經營租約所致。回顧期間之未經審核虧損淨額約為人民幣6,640,000元(二零零九年：人民幣29,950,000元)及每股虧損為人民幣0.24元(二零零九年：人民幣3.05元)。虧損減少主要由於可換股債券之公平值變動及去年出售投資物業產生之一次性虧損所致。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

期內本集團之行政開支約為人民幣12,880,000元，較去年同期增加約13.28%，有關增加主要是由於收購事項及可能收購事項之專業費用所致。本集團之融資成本約為人民幣1,930,000元，乃由於以上海投資物業提供抵押之銀行貸款所致。

流動資金及財務資源

於二零一零年九月三十日，本集團之流動資產淨額約為人民幣149,980,000元(於二零一零年三月三十一日：流動資產淨額約人民幣59,010,000元)，包括現金及銀行結餘約人民幣17,040,000元(於二零一零年三月三十一日：約人民幣73,780,000元)。

於二零一零年九月三十日，本集團有銀行借貸人民幣57,000,000元(於二零一零年三月三十一日：人民幣58,500,000元)。該等借貸為有抵押銀行貸款，當中5.3%須自結算日起計一年內償還、6.1%須於一年後但兩年內償還、23.7%須於兩年後但五年內償還及64.9%須於五年後償還。資本負債比率(經界定為本公司之債項淨額除以本公司權益總額之百分比)約為13%(於二零一零年三月三十一日：24%)。

投資狀況

於二零一零年九月三十日，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。

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。

管理層討論及分析(續)

股本及資本架構

於回顧期內，本公司進行股份合併，基準為每五股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.05港元之合併股份。於股份合併生效後，本公司之法定股本為300,000,000港元，分為6,000,000,000股每股面值0.05港元之合併股份，當中1,230,581,952股合併股份已發行。

於回顧期內，本金總額為51,000,000港元之可贖回可換股債券(「可換股債券」，由本公司於二零零九年七月二十七日發行，本金總額為260,000,000港元)兌換為413,207,547股本公司新普通股。於二零一零年九月三十日，可換股債券之尚未兌換本金額為27,000,000港元。

除上文所披露者外，於截至二零一零年九月三十日止期間本公司資本架構並無任何變動。

抵押本集團之資產

於二零一零年九月三十日，本集團已抵押價值約人民幣194,600,000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

於二零一零年九月三十日，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

於截至二零一零年九月三十日止期間，並無收購及出售本集團之附屬公司。

僱員

於二零一零年九月三十日，本集團有44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。

管理層討論及分析(續)

展望

於完成收購礦場額外40%權益後，本公司將實際持有礦場之91%間接權益。鑒於中國經濟持續增長，預期有色金屬(例如銅及鉬)之需求將長遠維持於高位。因此，我們認為進一步參與有色金屬行業可鞏固本集團之收入來源，故對本集團實屬有利。同時，本集團將繼續經營其現有物業投資業務，該業務為本集團帶來穩定收入。

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二零一零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

於二零一零年九月三十日，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」)須知會本公司及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	102,526,071	4.69%

除上文所披露者外，於二零一零年九月三十日，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及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除本公司簡明綜合財務報表附註19「購股權計劃」所披露者外，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

於二零一零年九月三十日，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	持股份	持股數目	佔已發行股本之百分比
金順國際有限公司 (附註)	實益擁有人	483,070,874	22.12%
韓衛	受控制法團權益	483,070,874	22.12%

附註：

1. 金順國際有限公司持有113,207,861股本公司股份，並因持有本公司於二零零九年七月二十七日發行之尚未兌換本金額為27,000,000港元之可換股債券而持有369,863,013股相關股份(按每股換股股份0.073港元之換股價計算)。
2. 金順乃韓衛先生全資擁有，而韓先生被視為於113,207,861股本公司股份及369,863,013股相關股份中擁有權益。故此，韓衛先生被當作於483,070,874股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一零年九月三十日，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

本公司於截至二零一零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二零一零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
徐東

香港，二零一零年十一月二十九日