



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 2012

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

黎偉賢
曹潔敏
謝光華

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>

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(統稱「本集團」)截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同去年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
營業額	6	4,822	1,334
銷售成本		(1,282)	(1,190)
		3,540	144
投資物業之估值(虧損)/收益		(5,819)	11,947
其他收入	7(a)	578	1,097
其他淨收入	7(b)	(16)	(49)
行政開支		(20,743)	(17,634)
礦場之勘探及開發開支		(960)	(1,317)
其他經營開支	8(d)	-	(3,578)
經營虧損		(23,420)	(9,390)
融資成本	8(a)	(1,986)	(2,067)
除稅前虧損	8	(25,406)	(11,457)
所得稅	9(a)	1,455	(2,987)
期間虧損		(23,951)	(14,444)
下列人士應佔：			
本公司擁有人		(23,677)	(14,157)
非控股權益		(274)	(287)
期間虧損		(23,951)	(14,444)
		人民幣	人民幣 (重列)
每股虧損	11		
—基本		(0.07)	(0.07)
—攤薄		(0.07)	(0.07)

第7至第30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

截至二零一二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日	
	止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
期間虧損	(23,951)	(14,444)
期間其他全面虧損		
換算中國境外集團實體財務報表之匯兌差額	(576)	(7,360)
期間其他全面虧損總額，經扣除零稅項	(576)	(7,360)
期間全面虧損總額	(24,527)	(21,804)
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(24,253)	(21,517)
非控股權益	(274)	(287)
期間全面虧損總額	(24,527)	(21,804)

第7至第30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

於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
廠房及設備	12	12,267	14,595
投資物業	13	191,838	197,656
無形資產	14	259,000	259,000
收購附屬公司之按金	15	120,042	120,479
		583,147	591,730
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	16	10,675	4,131
買賣證券		103	120
現金及現金等值項目	17	41,205	64,819
		51,983	69,070
流動負債			
其他應付款項		18,452	24,073
付息銀行借款		4,000	4,000
		22,452	28,073
流動資產淨值		29,531	40,997
資產總值減流動負債		612,678	632,727
非流動負債			
付息銀行借款		46,000	48,000
遞延稅項負債	9(b)	9,517	10,971
		55,517	58,971
資產淨值		557,161	573,756
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	10,941	7,333
儲備		522,282	542,211
		533,223	549,544
非控股權益		23,938	24,212
權益總額		557,161	573,756

第7至第30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)

截至二零一二年九月三十日止六個月

	股本	股份溢價	特別儲備	僱員股份 補償儲備	匯率波動 儲備	累計虧損	總計	非控股 權益	權益總額
	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
於二零一二年四月一日	7,333	971,524	(56,225)	16,632	22,531	(412,251)	549,544	24,212	573,756
供股	3,608	4,569	-	-	-	-	8,177	-	8,177
股份發行開支	-	(245)	-	-	-	-	(245)	-	(245)
期間全面虧損總額	-	-	-	-	(576)	(23,677)	(24,253)	(274)	(24,527)
於二零一二年九月三十日 (未經審核)	<u>10,941</u>	<u>975,848</u>	<u>(56,225)</u>	<u>16,632</u>	<u>21,955</u>	<u>(435,928)</u>	<u>533,223</u>	<u>23,938</u>	<u>557,161</u>
於二零一一年四月一日	2,833	671,776	(56,225)	16,632	28,328	(105,644)	557,700	46,620	604,320
供股	4,176	279,841	-	-	-	-	284,017	-	284,017
配售及認購新股份	844	17,713	-	-	-	-	18,557	-	18,557
股份發行開支	-	(8,879)	-	-	-	-	(8,879)	-	(8,879)
期間全面虧損總額	-	-	-	-	(7,360)	(14,157)	(21,517)	(287)	(21,804)
於二零一一年九月三十日 (未經審核)	<u>7,853</u>	<u>960,451</u>	<u>(56,225)</u>	<u>16,632</u>	<u>20,968</u>	<u>(119,801)</u>	<u>829,878</u>	<u>46,333</u>	<u>876,211</u>

第7至第30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)

截至二零一二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營活動使用之現金淨額	(27,873)	(63,907)
投資活動產生/(使用)之現金淨額	312	(19)
融資活動產生之現金淨額	3,947	176,974
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(23,614)	113,048
期初之現金及現金等值項目	64,819	5,943
期終之現金及現金等值項目	41,205	118,991
現金及現金等值項目之結餘分析		
現金及銀行結餘	41,205	118,991

第7至第30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

截至二零一二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、物業投資及採礦業務投資。

2. 編製基準

i) 計量基準

截至二零一二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聯交所證券上市規則(「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。

按照香港會計準則第34號編製未經審核簡明綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響政策之應用，以及本年截至報告日期為止所呈報之資產及負債、收入及開支之金額。實際結果可能與該等估計有異。

簡明綜合財務報表乃按照截至二零一二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，並應與本集團截至二零一二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

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋，並已首次生效或可供本集團及本公司於本會計期間提早採用。此項進展並無令於各期間財務報表所應用之會計政策產生重大變動。

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。該等資料呈報予本集團最高行政管理人員(「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，管理層關注香港及中國內地分部之表現。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業務投資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獲取收入。

ii) 採礦業務投資

須呈報之採礦業務投資分部透過就銅礦及鉬礦之開採業務與第三方進行合作而獲取收入。

並無合併計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、資產及負債：

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，各分部之溢利／(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。

收入及開支乃經參考有關分部所得之銷售額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交易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。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。

4. 分部報告(續)

a) 分部業績、資產及負債(續)

於以下期間就分配資源及評估分部表現向本集團之主要經營決策者提供有關本集團須呈報分部之資料載列如下。

	截至二零一二年 九月三十日止六個月 (未經審核)			截至二零一一年 九月三十日止六個月 (未經審核)		
	採礦		總計	採礦		總計
	物業投資	業務投資		物業投資	業務投資	
	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
來自外部客戶之收入	4,822	-	4,822	1,334	-	1,334
須呈報分部收入	4,822	-	4,822	1,334	-	1,334
除稅前須呈報分部(虧損)/溢利	(7,355)	(3,713)	(11,068)	7,418	(2,699)	4,719
利息收入	1	1	2	3	-	3
折舊	(342)	(1,614)	(1,956)	(380)	(819)	(1,199)
所得稅抵免/(開支)	1,455	-	1,455	(2,987)	-	(2,987)
融資成本	(1,986)	-	(1,986)	(2,067)	-	(2,067)
須呈報分部資產	197,185	266,980	464,165	203,456	268,525	471,981
非流動分部資產添置	35	4	39	842	368	1,210
須呈報分部負債	52,792	15,216	68,008	55,408	19,832	75,240
遞延稅項負債	9,517	-	9,517	10,971	-	10,971
負債總額	62,309	15,216	77,525	66,379	19,832	86,211

4. 分部報告(續)

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	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
收入		
須呈報分部收入總額	4,822	1,334
分部間收入對銷	-	-
	<u>4,822</u>	<u>1,334</u>
綜合營業額	4,822	1,334
	<u>4,822</u>	<u>1,334</u>
溢利／(虧損)		
須呈報分部(虧損)／溢利總額	(11,068)	4,719
未分配公司收入	6	530
折舊	(402)	(943)
利息收入	350	564
融資成本	-	-
未分配公司開支	(14,292)	(16,327)
	<u>(14,292)</u>	<u>(16,327)</u>
除稅前綜合虧損	(25,406)	(11,457)
	<u>(25,406)</u>	<u>(11,457)</u>
資產		
須呈報分部資產總額	464,165	471,981
未分配公司資產	170,965	188,819
	<u>170,965</u>	<u>188,819</u>
綜合資產總值	635,130	660,800
	<u>635,130</u>	<u>660,800</u>
負債		
須呈報分部負債總額	(77,525)	(86,211)
未分配公司負債	(444)	(833)
	<u>(444)</u>	<u>(833)</u>
綜合負債總額	(77,969)	(87,044)
	<u>(77,969)</u>	<u>(87,044)</u>

4. 分部報告(續)

c) 來自主要服務之收入

以下為本集團來自其主要服務之收入分析：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
物業投資	4,822	1,334
	4,822	1,334

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廠房及設備、投資物業、無形資產及收購附屬公司之按金。廠房及設備及投資物業之所在地為資產位處之地點。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	
	截至 二零一二年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	於 二零一二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於 二零一二年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
香港(所在地)	-	-	123,334	124,179
中國	4,822	1,334	459,813	467,551
	4,822	1,334	583,147	591,730

5. 業務的季節性

本集團之物業出租業務及採礦業務投資並沒有特別的季節性因素。

6. 營業額

本集團之主要業務為物業投資及採礦業務投資。

營業額乃指投資物業之租金收入。期內於營業額確認之各重大分類之收入金額如下：

	截至九月三十日	
	止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
投資物業之租金收入	4,822	1,334

7. 其他收入及其他淨收入

	截至九月三十日	
	止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
a) 其他收入		
應收貸款之利息收入	329	-
銀行存款之利息收入	23	567
並非按公平值計入損益之金融資產之 利息收入總額	352	567
雜項收入	226	530
	578	1,097
b) 其他淨收入		
買賣證券之公平值虧損	(16)	(49)
	562	1,048

8. 除稅前虧損

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	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
a) 融資成本		
無須於五年內全數償還之銀行借款之利息開支	<u>1,986</u>	<u>2,067</u>
並非按公平值計入損益之金融負債之利息開支總額	<u>1,986</u>	<u>2,067</u>
b) 員工成本(包括董事酬金)		
工資、薪金及其他福利	<u>6,392</u>	<u>4,226</u>
定額供款退休計劃之供款	<u>316</u>	<u>310</u>
	<u>6,708</u>	<u>4,536</u>
c) 其他項目		
經營租賃開支：最低租賃款項	<u>1,915</u>	<u>1,440</u>
折舊	<u>2,358</u>	<u>2,142</u>
投資物業租金收入總額減 直接開支人民幣1,282,000元 (二零一一年：人民幣1,190,000元)	<u>(3,540)</u>	<u>(144)</u>
礦場之勘探及開發開支	<u>960</u>	<u>1,317</u>
d) 其他經營開支		
可換股債券公平值虧損	<u>-</u>	<u>3,578</u>

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	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
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	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	1,455	(2,987)
	<u>1,455</u>	<u>(2,987)</u>
稅項開支	<u>1,455</u>	<u>(2,987)</u>

附註：

i) 香港利得稅

由於本集團於截至二零一二年九月三十日止期間內並無估計應課稅溢利，故期內並無就香港利得稅作出撥備(二零一一年：人民幣零元)。

ii) 截至二零一二年九月三十日止期間之中國企業所得稅(「企業所得稅」)為25%(二零一一年：25%)。由於本集團於期內在中國產生虧損，故並無就企業所得稅作出撥備。

iii) 遞延稅項

該金額約為人民幣1,455,000元(二零一一年：約人民幣2,987,000元)，乃指於截至二零一二年九月三十日止期間內由本公司於中國內地之附屬公司持有之投資物業公平值調整所產生之遞延稅項。

9. 所得稅(續)

b) 簡明綜合財務狀況報表之遞延稅項負債變動如下：

	於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一二年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於收益表(計入)/扣除之遞延稅項(附註9(a))	(1,455)	3,049

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期內本公司擁有人應佔虧損人民幣23,677,000元(二零一一年：人民幣14,157,000元)及已發行普通股之加權平均數358,034,000股(二零一一年：189,345,000股普通股)而計算。

普通股加權平均數：

	二零一二年 普通股加 權平均數 千股	二零一一年 普通股加 權平均數 千股
		(重列)
於四月一日之已發行普通股*	344,350	124,211
透過配售發行新股份之影響	-	207,849
因兌換可換股債券而發行新股份之影響	-	4,550,438
三十股股份合併為一股之影響(附註18(ii))	-	(4,693,153)
供股之影響(附註18(viii))	13,684	-
於期末之普通股加權平均數	358,034	189,345

11. 每股虧損(續)

a) 每股基本虧損(續)

- * 截至二零一二年九月三十日止六個月，普通股股數已作出調整以計及對於二零一二年九月二十四日完成供股前已發行股數之追溯調整，以反映供股之紅利部分。

截至二零一一年九月三十日止六個月，普通股股數已作出調整以計及對分別於二零一一年四月二十一日及二零一二年九月二十四日完成供股前已發行股數之追溯調整，以反映供股之紅利部分。

b) 每股攤薄虧損

由於所呈列之兩個期間未行使購股權對每股基本虧損而言具反攤薄效應，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

12. 廠房及設備

截至二零一二年九月三十日止六個月內，本集團按成本約人民幣39,000元(二零一二年三月三十一日：約人民幣4,008,000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二零一二年九月三十日及二零一二年三月三十一日經由獨立專業估值師嘉漫(香港)有限公司重新估值。嘉漫(香港)有限公司持有獲認可及相關專業資格，近期曾按公開市場基準對物業地點及類別進行重新估值。

本集團已抵押所有投資物業，為本集團獲授之一般銀行融資提供擔保。

投資物業於二零一二年九月三十日之公平值約為人民幣191,838,000元(二零一二年三月三十一日：約人民幣197,656,000元)。

14. 無形資產

人民幣千元

成本值

於二零一一年四月一日	499,398
添置	350

於二零一二年三月三十一日、二零一二年四月一日及 二零一二年九月三十日	499,748
---------------------------------------	---------

累計減值

於二零一一年四月一日	-
年度費用	240,748

於二零一二年三月三十一日、二零一二年四月一日及 二零一二年九月三十日	240,748
---------------------------------------	---------

(未經審核)

賬面值

於二零一二年九月三十日	259,000
-------------	---------

(經審核)

於二零一二年三月三十一日	259,000
--------------	---------

a) 於二零一零年，本集團收購於中國內蒙古持有銅及鉛採礦權之附屬公司，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截至報告期末並未進行任何採礦活動，故期內並無作出任何攤銷。

14. 無形資產(續)

- c) 於二零一二年九月三十日，採礦權現金產生單位之可收回金額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，由於其於二零一二年九月三十日之公平值與其賬面值人民幣259,000,000元相若，故毋須作出減值撥回。

於二零一二年三月三十一日，本集團根據使用價值釐定採礦權現金產生單位之可收回金額。該計算乃參考獨立專業合資格估值師羅馬國際評估有限公司(該公司在此類礦場評估方面擁有獲認可及相關專業資格及經驗)於二零一二年三月三十一日進行之估值，並採用基於管理層批准之財務預算計算之現金流量預測，按稅前貼現率16.94%作出。因此，採礦權現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，於損益確認減值虧損約人民幣240,748,000元。截至二零一二年三月三十一日止年度採礦權現金產生單位之可收回金額減少，主要由於近期銅及鉬之市場價格及增長率下降以及礦場預期收入減少所致。

- d) 本集團於二零一二年九月三十日之採礦權為：

採礦區	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	二零一四年十一月十七日

- e) 於截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團將採礦權續期至二零一四年十一月十七日。

按照中國相關法律及規定，本集團有權於採礦許可證到期時繼續申請續期。

15. 收購附屬公司之按金

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」)全部股權與若干獨立第三方訂立諒解備忘錄(「Pure Power諒解備忘錄」)。Pure Power擁有於美國內華達註冊成立之公司Bright Sky Energy & Minerals, INC (「Bright Sky」)全部股權。Bright Sky持有三項具有於美國內華達油氣資產之勘探及開採權之租賃。可能收購Pure Power之股權根據二零一一年九月二十日簽訂之確認函件修訂為71.76%。

根據於二零一零年九月二十日簽訂之補充諒解備忘錄(「補充諒解備忘錄」)，交易按金總額為150,000,000美元(約等於人民幣985,000,000元)。根據於二零一二年十一月二日簽訂的確認書，本集團須於二零一二年十二月二十日前結付按金餘款131,000,000美元(約等於人民幣860,000,000元)。

根據Pure Power諒解備忘錄之條款，Pure Power諒解備忘錄為期三個月。本公司已要求而英屬處女群島公司已同意通過訂立補充諒解備忘錄延長Pure Power諒解備忘錄之期限一個月至二零一零年十月二十日。根據補充諒解備忘錄，本公司有權延長該期限。獨家期限亦已順延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，本公司與賣方簽立確認函，據此(其中包括)，補充諒解備忘錄所修訂之諒解備忘錄期限進一步順延至二零一零年十二月二十日。確認函獲數度延長至二零一二年十二月二十日。本公司獲得Pure Power主要股東之彌償保證書，彼等向本公司保證於交易出現違約時償還按金予本公司。

於本報告日期，本集團仍未安排融資以結付按金餘款131,000,000美元(約等於人民幣860,000,000元)。本公司董事認為彼等正與賣方就可能收購之條款及條件進行磋商，將於指定日期前獲得結清餘款所需融資。

16. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款於發票日期後逾期。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：

	於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一二年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期－逾期三個月	2,418	1,986
逾期三個月以上但少於十二個月	-	-
應收賬款(淨額)	2,418	1,986
應收貸款(附註1)	46,724	41,054
減：減值(附註1)	(41,054)	(41,054)
應收貸款(淨額)	5,670	-
其他應收款項	1,150	797
貸款及應收款項	9,238	2,783
預付款項及按金	1,437	1,348
	10,675	4,131

附註1 應收貸款I

於二零一一年七月二十七日，本公司與天行財務融資有限公司(「天行」)訂立參與契據及與Power Alliance International Limited訂立分參與協議，內容有關參與墊付為數42,000,000港元之第一批參與金額及為數8,000,000港元之第二批參與金額(合稱「參與貸款」)。參與貸款之年利率為18厘。參與貸款與天行與Make Success Limited(「借方」)訂立之貸款協議(「貸款協議」)有關。借方已根據貸款協議將300,000,000港元承付票據(「承付票據」)及90,000,000港元可換股票據(「可換股票據」)出讓予天行作為抵押。承付票據及可換股票據乃由美亞控股有限公司(「美亞」)發行予借方。

貸款之償還日期為提款日期起三個月屆滿當日，倘訂約各方同意，該期間可再延長三個月。借方已於二零一一年六月七日提取貸款，故貸款之償還日期為二零一一年九月六日。於二零一一年九月七日，雙方同意將貸款再延長三個月至二零一一年十二月五日。截至二零一二年三月三十一日止年度，借方拖欠第一期及第二期還款。

16. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註1 應收貸款I(續)

鑒於美亞與借方之間之訴訟，經本公司同意，天行於二零一二年二月十日以10,000,000港元出售了承付票據。本公司預期，於支付出售事項所產生之全部費用及開支後，天行將償還本公司之款項約為5,700,000港元，將用於償付部分應計利息。鑒於訴訟結果未定，天行尚未確認及償付本公司出售金額。因此，於截至二零一二年三月三十一日止年度本公司並未將該筆款項確認為收入。

於二零一二年三月三十一日，本公司委聘獨立專業估值師嘉漫亞洲有限公司對應收貸款進行估值。嘉漫亞洲有限公司持有獲認可及相關專業資格，擁有該領域之最新經驗。經考慮應收貸款之可收回程度之法律意見及市值評估，董事認為，人民幣41,054,000元(相等於50,000,000港元)之應收貸款已全數減值。

應收貸款II

於二零一二年六月十五日，三榮集團有限公司(「三榮」，本公司之全資附屬公司)與借方及彌償人訂立一份協議，據此，三榮同意向借方借出本金額7,000,000港元(約等於人民幣5,670,000元)之有抵押定期貸款，該筆款項須於二零一二年十一月八日償還。該筆有抵押貸款已於二零一二年六月十八日動用。該筆應收貸款已於二零一二年十一月八日悉數結算。

17. 現金及現金等值項目

	於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一二年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行及手頭現金	<u>41,205</u>	<u>64,819</u>
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	<u>41,205</u>	<u>64,819</u>

18. 股本

	每股面值 0.001港元之 普通股數目 千股	每股面值 0.03港元之 普通股數目 千股	合計 人民幣千元
法定			
於二零一一年四月一日	10,000,000	-	8,593
股份合併(附註ii)	(10,000,000)	333,333	-
於二零一二年三月三十一日 及二零一二年四月一日	-	333,333	8,593
法定股本增加(附註vii)	-	2,666,667	65,608
於二零一二年九月三十日	-	3,000,000	74,201
已發行及繳足			
於二零一一年四月一日	165,815	-	2,833
供股I(附註iii)	4,974,493	-	4,176
配售及認購新股份(附註iv)	1,028,000	-	844
股份合併(附註ii)	(6,168,308)	205,610	-
削減股份之面值及調整匯兌差額(附註i)	-	-	(2,691)
配售及認購新股份(附註v)	-	40,000	978
配售及認購新股份(附註vi)	-	49,000	1,193
於二零一二年三月三十一日 及二零一二年四月一日	-	294,610	7,333
供股II(附註viii)	-	147,305	3,608
於二零一二年九月三十日	-	441,915	10,941

18. 股本(續)

i) 股本削減

於二零一零年十月八日，股東於股東特別大會上批准削減本公司股份之面值，透過註銷0.04998港元，將每股已發行及繳足股本之股份之面值由0.05港元削減至0.00002港元。股本削減自二零一零年十月十一日起生效。由於匯率調整，於截至二零一二年三月三十一日止年度內已調整股本金額。

ii) 股份合併

於二零一一年九月十二日，股東批准有關本公司股份合併之決議案，股份合併乃以每三十股每股面值0.001港元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.03港元之合併股份為基準。股份合併自二零一一年九月十四日起生效。

iii) 供股

於二零一一年四月六日，本公司建議按認購價每股供股股份0.068港元按每持有一股現有已發行股份可獲發三十股供股股份之基準，發行4,974,493,440股供股股份。於二零一一年五月四日供股完成時，4,974,493,440股股份已悉數發行，籌集約338,265,000港元(約等於人民幣284,017,000元)(未扣除相關費用)。

iv) 配售新股份

於二零一一年八月十五日，本公司與天行聯合證券有限公司(「配售代理」)訂立配售協議，據此，配售代理同意按價格每股配售股份0.027港元向不少於六名獨立承配人配售最多1,028,000,000股新股份。

於二零一一年八月二十三日，本公司與配售代理就配售訂立補充協議，據此，配售價每股配售股份0.027港元已作修訂，並由新配售價每股配售股份0.022港元取代。除配售價變動外，配售協議之所有條款及條件仍維持不變。配售股份已於二零一一年八月三十日完成。

上述股份配售所得款項經扣除相關費用後總共約為22,616,000港元(約相等於人民幣18,557,000元)。

v) 配售新股份

於二零一一年九月二十八日，本公司與比富達證券(香港)有限公司訂立配售協議，以按價格每股0.181港元向不少於六名獨立承配人配售最多40,000,000股新股份。配售股份已於二零一一年十月十日完成。

上述股份配售所得款項經扣除相關費用後總共約為7,240,000港元(約相等於人民幣5,899,000元)。

18. 股本(續)

vi) 配售新股份

於二零一二年一月六日，本公司與昌利證券有限公司訂立配售協議，以按價格每股0.195港元向不少於六名獨立承配人配售最多49,000,000股新股份。配售股份已於二零一二年二月十六日完成。

上述股份配售所得款項經扣除相關費用後總共約為9,555,000港元(約相等於人民幣7,754,000元)。

vii) 法定股本增加

透過於二零一二年八月二十一日之股東特別大會上額外增設2,666,667,000股每股面值0.03港元之普通股，本公司之法定股本增加至90,000,000港元(約等於人民幣74,201,000元)。

viii) 供股II

於二零一二年七月二十五日，本公司建議按認購價每股供股股份0.068港元按每持有兩股現有已發行股份可獲發一股供股股份之基準，發行147,305,164股供股股份。供股於二零一二年九月二十四日完成後，147,305,164股股份獲悉數發行，並籌得款項約10,017,000港元(約等於人民幣8,214,000元)(未扣除相關費用)。

19. 購股權計劃

本公司於二零零二年十月四日採納一項購股權計劃(「舊計劃」)。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非控股權益，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聯交所之平均收市價三者中之最高者。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。

19. 購股權計劃(續)

a) 期／年內舊計劃項下之授出之年期及條件如下：

授出日期	行使期	行使價	根據購股權 可發行之 股份數目
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 至二零一二年十月二十九日	人民幣0.01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	人民幣0.60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	人民幣0.01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 至二零一二年十月三日	人民幣0.60元	141,080,000
			<u>244,580,000</u>
			<u>550,590,000</u>

19. 購股權計劃(續)

a) (續)

截至二零一二年九月三十日止期間

參與者 姓名或類別	於二零一二年		根據購股權可發行之股份數目					購股權 授出日期*	購股權 行使期	購股權 行使價** 港元
	四月一日 尚未行使	年內 已授出	供股 之影響	年內 行使	年內 沒收	年內 屆滿	於二零一二年 九月三十日 尚未行使***			
董事										
俞惠芳女士	12,074	-	2,601	-	-	-	14,675	28-11-2007	28-11-2007至 03-10-2012	720.99
區建安先生	12,074	-	2,601	-	-	-	14,675	28-11-2007	28-11-2007至 03-10-2012	720.99
	<u>24,148</u>	<u>-</u>	<u>5,202</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,350</u>			
僱員										
其他僱員	24,148	-	5,202	-	-	-	29,350	28-11-2007	28-11-2007至 03-10-2012	720.99
	<u>24,148</u>	<u>-</u>	<u>5,202</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,350</u>			
根據購股權已發行 之股份總數	<u>48,296</u>	<u>-</u>	<u>10,404</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>58,700</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相關變動，則購股權之行使價須予以調整。

*** 所有購股權於二零一二年十月三日行使期屆滿時被沒收。

19. 購股權計劃(續)

b) 舊計劃項下購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零一二年九月三十日		二零一二年三月三十一日	
	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 供股之影響(附註i)	876.30	48,296	150	282,160
股份合併之影響(ii)	-	-	29.21	1,166,732
供股之影響(附註iii)	-	-	876.30	(1,400,596)
	720.99	10,403	-	-
於期/年末尚未行使	720.99	58,699	876.30	48,296
於期/年末可予發行	720.99	58,699	876.30	48,296
於期/年末可予行使	720.99	58,699	876.30	48,296

- i) 按認購價每股供股股份0.068港元按每持有一股現有已發行股份可獲發三十股供股股份之基準發行4,974,493,440股供股股份後，購股權計劃項下將發行股份之行使價及數目已調整為29.21港元及1,448,892股新股，自二零一一年四月二十一日起生效。
- ii) 以每三十股已發行及未發行之每股面值0.001港元股份合併為一股每股面值0.03港元之合併股份為基準之股份合併完成後，購股權計劃項下將發行股份之行使價及數目已調整為876.30港元及48,296股新股，自二零一一年九月五日起生效。
- iii) 按認購價每股供股股份0.068港元按每持有兩股現有已發行股份可獲發一股供股股份之基準發行147,350,164股供股股份後，購股權計劃項下將發行股份之行使價及數目已調整為720.99港元及58,699股新股，自二零一二年九月二十五日起生效。

19. 購股權計劃(續)

b) (續)

- iv) 由於期／年內概無購股權獲行使，故期／年內行使購股權日期之加權平均股價為零港元(二零一一年：零港元)。
- v) 於二零一二年九月三十日之尚未行使購股權之行使價為每股720.99港元(二零一二年三月三十一日：876.30港元)，加權平均剩餘合約期為0.3年(二零一二年三月三十一日：0.9年)。
- c) 本公司已於二零一一年十二月十六日舉行之股東特別大會上通過一項決議案，以終止舊計劃以及批准及採納一項新計劃(「新計劃」)。除就與市場慣例一致而對新計劃作出之少數改動外，新計劃與舊計劃之條款基本相同。新計劃之條款規定，根據新計劃授出購股權時，董事會可要約授出任何購股權，並施加有關可行使有關購股權前須達到之最短持有期限及／或表現標準之條款及條件及／或董事會可全權酌情釐定之任何其他條款。董事會亦擁有酌情權釐定任何購股權之認購價，惟須遵守上市規則之有關規定。新計劃之條款概要載於本公司於二零一一年十一月三十日刊發之通函之附錄內。

新計劃構成上市規則第17章規管之購股權計劃。於截至二零一二年九月三十日止期間，並無根據新計劃授出任何購股權。

20. 有關連人士交易

截至二零一二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) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員均為本公司董事。於截至二零一二年九月三十日止六個月內董事之薪酬如下：

	截至二零一二年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至二零一一年 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	3,376	2,565
退休福利計劃供款	35	34
	<u>3,411</u>	<u>2,599</u>

20. 有關連人士交易(續)

b) 與有關連人士之未償還結餘

	於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一二年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應付董事款項	49	49
應付有關連人士款項	1,382	6,072

應付有關連人士款項指附屬公司幾名董事作出之墊款。與此等有關連人士之結餘及應付董事款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

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租賃投資物業，所議定之租賃期介乎兩年至十年。租約條款一般要求租戶支付保證金。於報告期末，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團到期應收之未來最低租賃付款總額如下：

	於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一二年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	7,868	7,045
第二年至第五年(包括首尾兩年)	41,629	41,350
五年後	53,501	58,790
	102,998	107,185

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，本集團到期應付未來最低租賃付款總額如下：

	於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一二年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	5,396	3,926
第二年至第五年(包括首尾兩年)	7,193	8,916
五年後	4,216	6,966
	16,805	19,808

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，基於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。訴訟各方之上一項法律行動於二零零五年年中進行，法律行動中本公司之代表律師向被告代表律師送達通知要求查核文件。

23. 批准中期財務報告

董事會已於二零一二年十一月二十六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，本集團繼續從事其主要業務活動，包括物業投資業務及位於中國內蒙古之礦場（「礦場」）之銅及鋁之開採。

於二零一二年九月三十日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為7,004平方米，全部根據經營租約租予第三方，租期最長達十二年。

採礦業務方面，礦場仍在建設階段，因此於回顧期內並無為本集團帶來任何營業額。截至二零一二年九月三十日止期間，採礦發展產生之支出約為人民幣960,000元。

於二零一二年四月三日，本公司之一家間接全資附屬公司獲香港牌照法庭授予放債人牌照，以於香港經營放債人業務。我們認為，本集團多元化發展其業務範圍可達致更佳股東回報，並符合本公司股東之整體利益，且放債業務乃本集團之寶貴商機。本集團已於期內開展放債業務，其已為本集團之中期業績貢獻一定收益。有關本集團所提供根據上市規則構成本公司須予公佈交易之貸款詳情，載於本公司於二零一二年六月十五日刊發之公佈內。由於放債業務仍處於營業初期，故於回顧期內並未被分類為本集團之主要業務活動。

財務回顧

於回顧期內，本集團之營業額約為人民幣4,800,000元（二零一一年：約人民幣1,300,000元），較去年同期上升約269%。營業額上升主要由於重新安排若干經營租約所致。回顧期內之未經審核虧損淨額約為人民幣24,000,000元（二零一一年：約人民幣14,400,000元），而每股虧損為人民幣0.07元（二零一一年：人民幣0.07元）。期內虧損增加主要由於本集團投資物業之公平值變動導致估值虧損約人民幣5,800,000元（二零一一年：估值收益約人民幣11,900,000元）所致。

期內，本集團之行政開支約為人民幣20,700,000元，較去年同期增加約17.6%。本集團之融資成本約為人民幣2,000,000元，乃因以位於上海之投資物業作擔保之銀行貸款而產生。

管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源

於二零一二年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為人民幣29,500,000元(於二零一二年三月三十一日：約人民幣41,000,000元)，包括現金及銀行結餘約人民幣41,200,000元(於二零一二年三月三十一日：約人民幣64,800,000元)。

於二零一二年九月三十日，本集團有銀行借款人民幣50,000,000元(於二零一二年三月三十一日：人民幣52,000,000元)。借款均為有抵押銀行貸款，當中8%須自結算日起計一年內償還、10%須於一年後但兩年內償還及82%須於兩年後但五年內償還。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1.6%(於二零一二年三月三十一日：零)。

投資狀況

於二零一二年九月三十日，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。於回顧期內，本集團並無利用任何金融工具作對沖用途。

股本及資本架構

於二零一二年九月二十四日，本公司根據供股發行147,305,164股新股份，基準為每持有兩股現有已發行股份獲發一股供股股份，認購價為每股供股股份0.068港元。

除上文所披露者外，於截至二零一二年九月三十日止期間本公司股本及資本架構並無任何變動。

抵押本集團之資產

於二零一二年九月三十日，本集團已抵押價值約人民幣191,800,000元之投資物業，為本公司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。

管理層討論及分析(續)

或然負債

於二零一二年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一一年：無)。

收購及出售附屬公司

於截至二零一二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

於二零一二年九月三十日，本集團有41名僱員。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。

展望

展望未來，本集團將繼續專注於物業投資、採礦業務及放債業務之主要業務。同時，本集團將物色任何其他範疇之其他長遠盈利投資機會。

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二零一二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。

董事於股份之權益及淡倉

於二零一二年九月三十日，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發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及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	2,118,871	0.48%

除上文所披露者外，於二零一二年九月三十日，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，任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女概無於回顧期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

於二零一二年九月三十日，就本公司董事所知悉，據本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所載，概無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。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為其本身之董事進行證券交易之操守守則。本公司亦已向董事作出特定查詢，而本公司並不知悉任何未遵守標準守則所載規定標準之情況。

企業管治

本公司於截至二零一二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守則及企業管治報告(「企業管治守則」)所載之守則條文，惟下文所述偏離企業管治守則條文第A.2.1條及第E.1.2條之規定除外。

守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁之職能應有所區分且不應由同一人擔任。於回顧期內，本公司主席亦擔任本公司行政總裁，偏離守則條文第A.2.1條之規定。董事會認為，此職能架構有利於維持強大貫徹之領導，有助本公司迅速有效地作出回應。

守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。由於主席須處理對本公司業務至關重要的其他事務，而缺席本公司於二零一二年八月三十一日舉行的上屆股東週年大會，故本公司未遵守上述守則條文。

審核委員會

於回顧期內，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，分別為黎偉賢先生、曹潔敏女士及謝光華先生。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。審核委員會之主要職責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。審核委員會已審閱本集團截至二零一二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，二零一二年十一月二十六日