

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分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)

截至二零一三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」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三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：

* 僅供識別

簡明綜合收益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
營業額	4	3,272	4,822
銷售成本		<u>(1,091)</u>	<u>(1,282)</u>
		2,181	3,540
投資物業之估值收益／(虧損)		9,257	(5,819)
其他收入		682	578
其他淨收入		1	(16)
行政開支		(22,895)	(20,743)
礦場之勘探及開發開支		(241)	(960)
其他經營開支	5(d)	<u>(7,579)</u>	<u>—</u>
經營虧損		(18,594)	(23,420)
融資成本	5(a)	<u>(1,999)</u>	<u>(1,986)</u>
除稅前虧損	5	(20,593)	(25,406)
所得稅	6(a)	<u>(2,399)</u>	<u>1,455</u>
期間虧損		<u>(22,992)</u>	<u>(23,951)</u>
下列人士應佔：			
本公司擁有人		(22,331)	(23,677)
非控股權益		<u>(661)</u>	<u>(274)</u>
期間虧損		<u>(22,992)</u>	<u>(23,951)</u>
		人民幣	人民幣
每股虧損			
— 基本	7	<u>(0.05)</u>	<u>(0.07)</u>
— 攤薄		<u>(0.05)</u>	<u>(0.07)</u>

簡明綜合全面收入報表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
期間虧損	(22,992)	(23,951)
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	<u>(2,694)</u>	<u>(576)</u>
期間其他全面虧損總額，經扣除零稅項	<u>(2,694)</u>	<u>(576)</u>
期間全面虧損總額	<u><u>(25,686)</u></u>	<u><u>(24,527)</u></u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(25,025)	(24,253)
非控股權益	<u>(661)</u>	<u>(274)</u>
期間全面虧損總額	<u><u>(25,686)</u></u>	<u><u>(24,527)</u></u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
廠房及設備		7,711	10,097
投資物業		188,878	179,622
無形資產		175,000	180,000
收購附屬公司之按金		117,271	119,615
		<u>488,860</u>	<u>489,334</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	8	11,718	15,480
買賣證券		147	149
現金及現金等值項目		8,396	21,308
		<u>20,261</u>	<u>36,937</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		7,627	10,872
附息銀行借款		5,000	4,500
即期稅項		84	—
		<u>12,711</u>	<u>15,372</u>
流動資產淨值		<u>7,550</u>	<u>21,565</u>
資產總值減流動負債		<u>496,410</u>	<u>510,899</u>
非流動負債			
附息銀行借款		41,000	43,500
遞延稅項負債		8,777	6,463
不可換股債券		7,913	8,071
		<u>57,690</u>	<u>58,034</u>
資產淨值		<u>438,720</u>	<u>452,865</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		13,516	10,941
儲備		409,261	425,320
		<u>422,777</u>	<u>436,261</u>
非控股權益		15,943	16,604
權益總額		<u>438,720</u>	<u>452,865</u>

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一三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>
於二零一三年四月一日	10,941	975,848	(56,225)	-	21,746	(516,049)	436,261	16,604	452,865
配售及認購新股份	2,575	9,255	-	-	-	-	11,830	-	11,830
股份發行開支	-	(289)	-	-	-	-	(289)	-	(289)
期間全面虧損總額	-	-	-	-	(2,694)	(22,331)	(25,025)	(661)	(25,686)
於二零一三年九月三十日 (未經審核)	<u>13,516</u>	<u>984,814</u>	<u>(56,225)</u>	<u>-</u>	<u>19,052</u>	<u>(538,380)</u>	<u>422,777</u>	<u>15,943</u>	<u>438,720</u>

簡明綜合現金流動報表(未經審核)

截至二零一三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
經營活動使用之現金淨額	(20,726)	(27,873)
投資活動產生之現金淨額	320	312
融資活動產生之現金淨額	<u>7,810</u>	<u>3,947</u>
現金及現金等值項目減少淨額	(12,596)	(23,614)
期初之現金及現金等值項目	21,308	64,819
外匯匯率變動影響之淨額	<u>(316)</u>	<u>—</u>
期終之現金及現金等值項目	<u><u>8,396</u></u>	<u><u>41,205</u></u>
現金及現金等值項目之結餘分析		
現金及銀行結餘	<u><u>8,396</u></u>	<u><u>41,205</u></u>

簡明財務報表附註

1. 編製財務報表之基準

截至二零一三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。

未經審核簡明綜合財務報表乃按照截至二零一三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2所披露之新香港財務報告準則及香港會計準則除外。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，並應與本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報表一併閱讀。

載於本集團各實體的簡明綜合財務報表的項目以實體營運所處主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。該等簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有所指外，所有數額湊整至最接近千元。

除下列資產以其公平值計量外，編製本財務報表時採用歷史成本作為計量基準：

- 投資物業
- 買賣證券

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」)

於本中期期間，本集團已首次採納以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進
香港財務報告準則第1號	政府貸款
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露－抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之 權益：過渡指引
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目呈列
香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

於本中期期間應用香港財務報告準則之修訂本對本集團之財務表現及本期間及過往期間之狀況及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露資料並無造成重大影響。

3. 分部資料

經營分部乃按提供本集團組成部分資料之內部報告劃分。該等資料呈報予董事會(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，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。

於截至二零一三年及二零一二年九月三十日止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。

	截至二零一三年 九月三十日止六個月 (未經審核)			截至二零一二年 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 人民幣千元	業務投資 人民幣千元		物業投資 人民幣千元	業務投資 人民幣千元	
來自外部客戶之收入	3,272	-	3,272	4,822	-	4,822
須呈報分部收入	<u>3,272</u>	<u>-</u>	<u>3,272</u>	<u>4,822</u>	<u>-</u>	<u>4,822</u>
除稅前須呈報分部 溢利／(虧損)	3,429	(7,944)	(4,515)	(7,355)	(3,713)	(11,068)
銀行存款利息收入	1	-	1	1	1	2
折舊	(331)	(1,613)	(1,944)	(342)	(1,614)	(1,956)
所得稅(開支)／抵免	(2,314)	-	(2,314)	1,455	-	1,455
融資成本	(1,800)	-	(1,800)	(1,986)	-	(1,986)
礦場之勘探及開發開支	-	(241)	(241)	-	(960)	(960)
投資物業之估值 收益／(虧損)	9,257	-	9,257	(5,819)	-	(5,819)
撤銷應收租金	(2,302)	-	(2,302)	-	-	-
無形資產減值虧損	-	(5,000)	(5,000)	-	-	-
提早終止經營租賃之補償	<u>(277)</u>	<u>-</u>	<u>(277)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	於二零一三年九月三十日			於二零一三年三月三十一日		
	採礦業務		總計	採礦業務		總計
	物業投資	投資		物業投資	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
須呈報分部資產	<u>192,510</u>	<u>179,807</u>	<u>372,317</u>	<u>186,253</u>	<u>186,564</u>	<u>372,817</u>
期內／年內非流動 資產添置	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>259</u>	<u>4</u>	<u>263</u>
須呈報分部負債	<u>50,231</u>	<u>2,808</u>	<u>53,039</u>	<u>54,504</u>	<u>3,245</u>	<u>57,749</u>
遞延稅項負債	<u>8,777</u>	<u>-</u>	<u>8,777</u>	<u>6,463</u>	<u>-</u>	<u>6,463</u>
負債總額	<u>59,008</u>	<u>2,808</u>	<u>61,816</u>	<u>60,967</u>	<u>3,245</u>	<u>64,212</u>

b) 須呈報分部收入、溢利或虧損、資產及負債以及其他項目之對賬

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
(i) 收入		
須呈報分部收入總額	3,272	4,822
分部間收入對銷	<u>-</u>	<u>-</u>
綜合營業額	<u>3,272</u>	<u>4,822</u>
(ii) 溢利／(虧損)		
須呈報分部虧損總額	(4,515)	(11,068)
未分配公司收入	12	6
折舊	(395)	(402)
利息收入	632	350
融資成本	(199)	-
未分配公司開支	<u>(16,128)</u>	<u>(14,292)</u>
除稅前綜合虧損	<u>(20,593)</u>	<u>(25,406)</u>

	於二零一三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
(iii) 資產		
須呈報分部資產總額	372,317	372,817
未分配公司資產	136,804	153,454
綜合資產總值	<u>509,121</u>	<u>526,271</u>
(iv) 負債		
須呈報分部負債總額	(61,816)	(64,212)
未分配公司負債	(8,585)	(9,194)
綜合負債總額	<u>(70,401)</u>	<u>(73,406)</u>

(v) 其他項目

截至二零一三年九月三十日止六個月

	採礦			總計
	物業投資 人民幣千元	業務投資 人民幣千元	未分配 人民幣千元	人民幣千元
利息收入				
— 應收貸款	—	—	632	632
— 銀行存款	1	—	—	1
折舊	(331)	(1,613)	(395)	(2,339)
融資成本	(1,800)	—	(199)	(1,999)
	<u>(1,800)</u>	<u>(1,613)</u>	<u>(199)</u>	<u>(1,999)</u>

截至二零一二年九月三十日止六個月

	採礦			總計
	物業投資 人民幣千元	業務投資 人民幣千元	未分配 人民幣千元	人民幣千元
利息收入				
— 應收貸款	—	—	329	329
— 銀行存款	1	1	21	23
折舊	(342)	(1,614)	(402)	(2,358)
融資成本	(1,986)	—	—	(1,986)
	<u>(1,986)</u>	<u>(1,614)</u>	<u>(402)</u>	<u>(1,986)</u>

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	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
物業投資	<u>3,272</u>	<u>4,822</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 二零一三年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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	於 二零一三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於 二零一三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
香港(所在地)	-	-	119,597	122,386
中國	<u>3,272</u>	<u>4,822</u>	<u>369,263</u>	<u>366,948</u>
	<u><u>3,272</u></u>	<u><u>4,822</u></u>	<u><u>488,860</u></u>	<u><u>489,334</u></u>

4. 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	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
投資物業之租金收入	<u>3,272</u>	<u>4,822</u>

5. 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	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (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>1,800</u>	<u>1,986</u>
並非按公平值計入損益之金融負債之利息開支總額	<u>1,800</u>	<u>1,986</u>
不可換股債券之利息	<u>199</u>	<u>—</u>
	<u><u>1,999</u></u>	<u><u>1,986</u></u>
b) 員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	<u>9,012</u>	<u>6,392</u>
定額供款退休計劃之供款	<u>328</u>	<u>316</u>
	<u><u>9,340</u></u>	<u><u>6,708</u></u>
c) 其他項目		
經營租賃開支：最低租賃款項	<u>2,565</u>	<u>1,915</u>
折舊	<u>2,339</u>	<u>2,358</u>
投資物業租金收入總額減直接開支人民幣1,091,000元 (二零一二年：人民幣1,282,000元)	<u>(2,181)</u>	<u>(3,540)</u>
礦場之勘探及開發開支	<u>241</u>	<u>960</u>
d) 其他經營開支		
無形資產減值虧損	<u>5,000</u>	<u>—</u>
撤銷應收租金	<u>2,302*</u>	<u>—</u>
提早終止經營租賃之補償	<u>277</u>	<u>—</u>
	<u><u>7,579</u></u>	<u><u>—</u></u>

* 於期內，承租人在未通知之情況下搬離。應收租金人民幣2,302,000元(二零一二年：無)直接以應收賬款中撤銷。

6. 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	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	(85)	—
按各司法權區現行稅率計算之海外稅項	—	—
	(85)	—
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	(2,314)	1,455
稅項(開支)／抵免	(2,399)	1,455

附註：

i) 香港利得稅

於截至二零一三年九月三十日止期間，香港利得稅乃根據於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零一二年：16.5%）計算。於截至二零一二年九月三十日止期間，由於本集團於期內並無應課稅溢利，故並無於財務報表內就香港利得稅作出撥備。

ii) 截至二零一三年九月三十日止期間之中國企業所得稅（「企業所得稅」）為25%（二零一二年：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

該金額指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。於截至二零一三年九月三十日止期間，遞延稅項開支約為人民幣2,314,000元（二零一二年：抵免約人民幣1,455,000元）。

b) 簡明綜合財務狀況報表之遞延稅項負債變動如下：

	於二零一三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於收益表(扣除)／計入之遞延稅項(附註6(a))	<u>(2,314)</u>	<u>4,508</u>

7. 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22,331,000元(二零一二年：人民幣23,677,000元)及已發行普通股之加權平均數453,424,000股(二零一二年：358,034,000股普通股)而計算。

普通股加權平均數：

	二零一三年 普通股加權 平均數 千股	二零一二年 普通股加權 平均數 千股
於四月一日之已發行普通股*	441,915	344,350
供股之影響	-	13,684
配售及認購新股份I之影響	9,290	-
配售及認購新股份II之影響	2,219	-
	<u>453,424</u>	<u>358,034</u>
於期末之普通股加權平均數	<u>453,424</u>	<u>358,034</u>

* 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。

b) 每股攤薄虧損

於期內及於報告期末，並無潛在已發行普通股。

由於截至二零一二年九月三十日止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。

8. 應收賬款及其他應收款項

	於二零一三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收賬款	4,453	6,731
減：呆賬撥備	(2,838)	(2,838)
應收賬款(淨額)	1,615	3,893
應收貸款及利息(附註2)	46,204	47,128
減：減值虧損	(39,565)	(40,356)
應收貸款及利息(淨額)	6,639	6,772
其他應收款項	799	905
貸款及應收款項	9,053	11,570
預付款項及按金	2,665	3,910
	<u>11,718</u>	<u>15,480</u>

附註：

- 1). 全部應收賬款及其他應收款項預期將於一年內收回。
- 2). 於二零一一年七月二十七日，本公司分別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。

於美亞與借方之間發生訴訟後，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，於截至二零一三年九月三十日止期間及截至二零一三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40,356,000元(相等於50,000,000港元)之應收貸款已全數減值。

a) 賬齡分析

應收賬款乃扣除人民幣2,838,000元(二零一三年三月三十一日：人民幣2,838,000元)之呆賬撥備，其於報告期末根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於二零一三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期	—	—
1至90天	<u>1,615</u>	<u>3,893</u>
	<u><u>1,615</u></u>	<u><u>3,893</u></u>

應收賬款於發票日期後到期。

b) 應收賬款、應收貸款及利息減值

i. 呆賬撥備之變動

應收賬款減值虧損計入撥備賬，惟倘本集團信納有關款項不大可能收回，則減值虧損直接與應收賬款撇銷。

	於二零一三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於四月一日	2,838	2,838
已確認減值虧損(附註)	<u>-</u>	<u>-</u>
於九月三十日及三月三十一日	<u>2,838</u>	<u>2,838</u>

附註：於二零一三年九月三十日，本集團應收賬款約為人民幣2,838,000元(二零一三年三月三十一日：人民幣2,838,000元)，已作個別減值。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收回可能性不大。本集團並無就此等餘額持有任何抵押品。

ii. 應收貸款及利息減值虧損變動

	於二零一三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於四月一日	40,356	41,054
匯兌調整	<u>(791)</u>	<u>(698)</u>
於九月三十日及三月三十一日	<u>39,565</u>	<u>40,356</u>

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：

	於二零一三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
尚未逾期或減值	-	-
已逾期但尚未減值		
— 逾期不足三個月	<u>1,615</u>	<u>3,893</u>

已逾期但未減值之應收款項乃與於本集團有良好記錄之租戶有關。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565,000元(二零一三年三月三十一日：人民幣1,765,000元)作為抵押品。

股息

本公司董事並不建議派付截至二零一三年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零一二年：無)。

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」)之銅及鉬之開採。

於二零一三年九月三十日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為7,004平方米，其中，約27%根據經營租約租予第三方，租期為十年。

就採礦業務方面，目前還要做很多準備及建設工作。在克什克騰旗人民政府及各有關部門的支持下，克什克騰旗大地礦業有限責任公司(以下簡稱「採礦公司」)被列為克什克騰旗重點保護和重點扶持項目企業。採礦公司原計劃在二零一三年第三季度將用地審批、水土保持方案、環境評價、礦山安全評價等批復上報政府有關部門審批，待取得政府批復後對礦山進行開工建設。由於今年內蒙古自治區多個地市遭遇了特大洪澇自然災害，使當地部分礦山出現坍塌、選廠尾礦庫出現了垮壩和潰壩現象，給人民群眾生命和財產帶來了巨大損失，為此政府有關部門提出新建礦山企業需要統一編製礦山和選礦廠尾礦庫的《岩土工程勘察報告》、《礦山地質環境治理及土地複墾分期治理方案》。所以採礦公司的下一步工作還要按照政府各有關部門的要求編製有關報告，而預計的正式採礦程序將會延至二零一五年初。今年內蒙古自治區多個地市遭遇了特大洪澇自然災害，礦山道路受到了嚴重的毀壞，採礦公司為了將來的開工建設，對礦山道路進行了維護和修繕。為了儘早實現社會效益和經濟效益的雙贏，將來在採礦和選礦的過程中，採礦公司嚴格按照政府的批復和開採設計及各項規章制度進行施工建設。同時採礦公司還要繼續聘請有關專家和委託有資質的地質勘探部門對礦山進行大面積的地質勘探工作，為礦山提供更多後備資源，以保證企業可持續發展。

截至二零一三年九月三十日止期間，採礦發展產生之支出約為人民幣300,000元。

財務回顧

於回顧期內，本集團之營業額約為人民幣3,300,000元(二零一二年：約人民幣4,800,000元)，較去年同期減少約31%。營業額減少主要由於於回顧期內終止若干經營租約所致。回顧期內之未經審核虧損淨額約為人民幣23,000,000元(二零一二年：約人民幣24,000,000元)，而每股虧損為人民幣0.05元(二零一二年：人民幣0.07元)。

期內，本集團之行政開支約為人民幣22,900,000元，較去年同期增加約10.4%。本集團之融資成本約為人民幣2,000,000元，乃主要因以位於上海之投資物業作擔保之銀行貸款而產生。

流動資金及財務資源

於二零一三年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為人民幣7,600,000元(於二零一三年三月三十一日：約人民幣21,600,000元)，包括現金及銀行結餘約人民幣8,400,000元(於二零一三年三月三十一日：約人民幣21,300,000元)。

於二零一三年九月三十日，本集團有銀行借款人民幣46,000,000元(於二零一三年三月三十一日：人民幣48,000,000元)。借款均為有抵押銀行貸款，當中10.9%須自結算日起計一年內償還、10.9%須於一年後但兩年內償還及78.2%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10.4%(於二零一三年三月三十一日：約7.7%)。

投資狀況

於二零一三年九月三十日，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

於二零一三年八月二十七日，本公司根據日期為二零一三年八月十六日之配售協議按每股股份0.136港元發行50,000,000股新股份。

於二零一三年九月二十三日，本公司根據日期為二零一三年九月十二日之配售協議按每股股份0.14港元發行58,000,000股新股份。

除上文所披露者外，於截至二零一三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

於二零一三年九月三十日，本集團已抵押價值約人民幣146,700,000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。

或然負債

於二零一三年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一二年：無)。

收購及出售附屬公司

於截至二零一三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

於二零一三年九月三十日，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，本集團將仍專注於物業投資、採礦業務及放債之現有業務。同時，本集團將積極地不時尋求合適之投資機會，以多元化發展其現有業務組合及從事具有增長潛力之新業務類別。

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二零一三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

本公司於截至二零一三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、A.6.7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A.6.7條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對股東之意見有公正的瞭解。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。主席及一名獨立非執行董事由於其他工作事務而無法出席本公司於二零一三年八月二十八日舉行之股東週年大會。

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二零一三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。

於聯交所網站刊發中期報告

本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時間寄發予本公司股東以及在聯交所網站及本公司網站刊載。

承董事會命
中國置業投資控股有限公司
主席
徐東

香港，二零一三年十一月二十八日

於本公佈日期，執行董事為徐東先生及區達安先生，非執行董事為俞惠芳小姐，而獨立非執行董事則為黎偉賢先生、曹潔敏女士及謝光華先生。