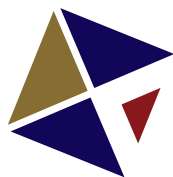


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**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)

**截至二零一三年三月三十一日止年度  
之全年業績公告**

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」)截至二零一三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：

\* 僅供識別

## 綜合收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額	4	9,416	7,243
銷售成本		<u>(5,575)</u>	<u>(3,806)</u>
		3,841	3,437
投資物業之估值虧損		(18,034)	(658)
其他收入	4(a)	1,677	1,183
其他淨收入	4(b)	8,207	115
銷售開支		(224)	(1,655)
行政開支		(43,937)	(36,253)
礦場之勘探及開發開支		(1,251)	(3,843)
其他經營開支	5(d)	<u>(79,000)</u>	<u>(287,250)</u>
經營虧損		(128,721)	(324,924)
融資成本	5(a)	<u>(3,825)</u>	<u>(4,256)</u>
除稅前虧損	5	(132,546)	(329,180)
所得稅	6	<u>4,508</u>	<u>165</u>
年度虧損		<u><u>(128,038)</u></u>	<u><u>(329,015)</u></u>
下列人士應佔：			
本公司擁有人		(120,430)	(306,607)
非控股權益		<u>(7,608)</u>	<u>(22,408)</u>
年度虧損		<u><u>(128,038)</u></u>	<u><u>(329,015)</u></u>
			(經重列)
每股虧損			
— 基本	7(a)	<u>(人民幣0.29元)</u>	<u>(人民幣1.17元)</u>
— 攤薄	7(b)	<u>(人民幣0.29元)</u>	<u>(人民幣1.17元)</u>

## 綜合全面收入報表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年度虧損	<u>(128,038)</u>	<u>(329,015)</u>
年度其他全面虧損		
換算中國境外集團實體財務報表之匯兌差額	<u>(785)</u>	<u>(8,488)</u>
年度其他全面虧損總額，經扣除零稅項	<u>(785)</u>	<u>(8,488)</u>
年度全面虧損總額	<u><b>(128,823)</b></u>	<u><b>(337,503)</b></u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	<u>(121,215)</u>	<u>(315,095)</u>
非控股權益	<u>(7,608)</u>	<u>(22,408)</u>
年度全面虧損總額	<u><b>(128,823)</b></u>	<u><b>(337,503)</b></u>

# 綜合財務狀況報表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備		10,097	14,595
投資物業		179,622	197,656
無形資產		180,000	259,000
收購附屬公司之按金		119,615	120,479
		<u>489,334</u>	<u>591,730</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	8	15,480	4,131
買賣證券		149	120
現金及現金等值項目		21,308	64,819
		<u>36,937</u>	<u>69,070</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		10,872	24,073
付息銀行借款		4,500	4,000
本期稅項		—	—
		<u>15,372</u>	<u>28,073</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>21,565</u>	<u>40,997</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>510,899</b>	<b>632,727</b>
<b>非流動負債</b>			
可換股債券		—	—
不可換股債券		8,071	—
付息銀行借款		43,500	48,000
遞延稅項負債		6,463	10,971
		<u>58,034</u>	<u>58,971</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>452,865</b></u>	<u><b>573,756</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		10,941	7,333
儲備		425,320	542,211
		<u>436,261</u>	<u>549,544</u>
<b>非控股權益</b>		<u>16,604</u>	<u>24,212</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>452,865</b></u>	<u><b>573,756</b></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」)(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則，有關準則均為首次生效或可於本集團及本公司於本會計期間提早採納。附註2提供首次應用該等準則導致會計政策之任何變動而於此等財務報表內所反映之本期及以往會計期間與本集團相關之資料。

### 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」)

於本年度，本集團已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。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採用者之固定日期
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓財務資產
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產

於本年度應用香港財務報告準則之修訂本對本集團於當前及以往年度之財務業績及狀況及／或本綜合財務報表所披露者並無重大影響。

### 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。

## 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獲取收入。

## 2) 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三月三十一日止年度，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。

	二零一三年			二零一二年		
	物業投資 人民幣千元	採礦 業務投資 人民幣千元	總計 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	採礦 業務投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶之收入	9,416	-	9,416	7,243	-	7,243
須呈報分部收入	<u>9,416</u>	<u>-</u>	<u>9,416</u>	<u>7,243</u>	<u>-</u>	<u>7,243</u>
除稅前須呈報分部虧損	(16,129)	(85,617)	(101,746)	(7,069)	(250,268)	(257,337)
銀行存款利息收入	2	1	3	4	1	5
礦場之勘探及開發開支	-	(1,251)	(1,251)	-	(3,843)	(3,843)
折舊	(661)	(3,232)	(3,893)	(581)	(3,204)	(3,785)
預付款項之減值虧損撥回	8,140	-	8,140	-	-	-
投資物業之估值虧損	(18,034)	-	(18,034)	(658)	-	(658)
無形資產減值虧損	-	(79,000)	(79,000)	-	(240,748)	(240,748)
所得稅抵免	4,508	-	4,508	165	-	165
融資成本	(3,763)	-	(3,763)	(4,143)	-	(4,143)
須呈報分部資產	<u>186,253</u>	<u>186,564</u>	<u>372,817</u>	<u>203,456</u>	<u>268,525</u>	<u>471,981</u>
年內非流動資產添置	<u>259</u>	<u>4</u>	<u>263</u>	<u>842</u>	<u>368</u>	<u>1,210</u>
須呈報分部負債	54,504	3,245	57,749	55,408	19,832	75,240
遞延稅項負債	6,463	-	6,463	10,971	-	10,971
負債總額	<u>60,967</u>	<u>3,245</u>	<u>64,212</u>	<u>66,379</u>	<u>19,832</u>	<u>86,211</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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>(i) 收入</b>		
須呈報分部收入總額	9,416	7,243
分部間收入對銷	-	-
綜合營業額	<u>9,416</u>	<u>7,243</u>
<b>(ii) 溢利／(虧損)</b>		
須呈報分部虧損總額	(101,746)	(257,337)
未分配公司收入	164	6
折舊	(803)	(417)
利息收入	796	573
融資成本	(62)	(113)
未分配公司開支	(30,895)	(71,892)
除稅前綜合虧損	<u>(132,546)</u>	<u>(329,180)</u>
<b>(iii) 資產</b>		
須呈報分部資產總額	372,817	471,981
未分配公司資產	153,454	188,819
綜合資產總值	<u>526,271</u>	<u>660,800</u>
<b>(iv) 負債</b>		
須呈報分部負債總額	(64,212)	(86,211)
未分配公司負債	(9,194)	(833)
綜合負債總額	<u>(73,406)</u>	<u>(87,044)</u>



(v) 其他項目

	二零一三年			總計 人民幣千元
	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	
利息收入				
— 應收貸款	—	—	762	762
— 銀行存款	2	1	34	37
折舊	(661)	(3,232)	(803)	(4,696)
融資成本	(3,763)	—	(62)	(3,825)
	<u>(3,763)</u>	<u>(3,232)</u>	<u>(62)</u>	<u>(3,825)</u>

	二零一二年			總計 人民幣千元
	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	
利息收入				
— 應收貸款	—	—	554	554
— 銀行存款	4	1	19	24
折舊	(581)	(3,204)	(417)	(4,202)
融資成本	(4,143)	—	(113)	(4,256)
	<u>(4,143)</u>	<u>(3,204)</u>	<u>(113)</u>	<u>(4,256)</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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
物業投資	<u>9,416</u>	<u>7,243</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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
香港(所在地)	-	-	122,386	124,179
中國	9,416	7,243	366,948	467,551
	<u>9,416</u>	<u>7,243</u>	<u>489,334</u>	<u>591,730</u>

e) 有關主要客戶資料

佔本集團總收入10%或以上之客戶收入如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
客戶A – 來自物業投資之收入 – 中國	6,704	5,262
客戶B – 來自物業投資之收入 – 中國	-	1,068
客戶C – 來自物業投資之收入 – 中國	-	913
客戶D – 來自物業投資之收入 – 中國	2,712	-
	<u>9,416</u>	<u>7,243</u>

#### 4. 營業額、其他收入及其他淨收入

本集團主要活動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。年內於營業額確認之各重大分類之收入金額如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
投資物業之租金收入	<u>9,416</u>	<u>7,243</u>
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>a) 其他收入</b>		
應收貸款之利息收入	762	554
銀行存款之利息收入	<u>37</u>	<u>24</u>
並非按公平值計入損益之金融資產之 利息收入總額	799	578
代理收入	128	—
雜項收入	<u>750</u>	<u>605</u>
	<u>1,677</u>	<u>1,183</u>
<b>b) 其他淨收入</b>		
預付款項之減值虧損撥回 #	8,140	—
買賣證券之收益／(虧損)	29	(26)
出售廠房及設備之收益	38	91
政府補助*	<u>—</u>	<u>50</u>
	<u>8,207</u>	<u>115</u>
	<u>9,884</u>	<u>1,298</u>

\* 政府補助收入主要指就房地產行業無條件提供之現金補助。

# 該金額指於二零零八年已付收購投資物業之按金約人民幣15,000,000元，由於該金額長期未清償且該金額收回可能性不大，故已於二零零九年悉數撇銷。於本年度收回部分按金，故減值虧損撥回。

## 5. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>a) 融資成本</b>		
無須於五年內全數償還之銀行借款之利息開支	3,766	4,143
並非按公平值計入損益之金融負債之利息開支總額	3,766	4,143
可換股債券之利息	-	113
不可換股債券之利息	59	-
利息開支總額	<u>3,825</u>	<u>4,256</u>
<b>b) 員工成本(包括董事酬金)</b>		
薪金、工資及其他福利	14,622	11,829
定額供款退休計劃之供款	644	607
	<u>15,266</u>	<u>12,436</u>
<b>c) 其他項目</b>		
核數師酬金		
— 審核服務	804	795
— 其他服務	582	622
折舊	4,696	4,202
投資物業租金收入總額減直接 開支人民幣5,575,000元 (二零一二年：人民幣3,806,000元)	(3,841)	(3,437)
經營租賃開支：最低租賃款項(包括董事住房)	3,829	3,029
出售廠房及設備之收益	(38)	(91)
礦場之勘探及開發開支	1,251	3,843
	<u>1,251</u>	<u>3,843</u>
<b>d) 其他經營開支</b>		
應收貸款減值虧損	-	41,054
可換股債券公平值虧損	-	5,448
無形資產減值虧損	79,000	240,748
	<u>79,000</u>	<u>287,250</u>

## 6. 所得稅

綜合收益表之所得稅乃指：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 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	-	-
	<hr/>	<hr/>
	-	-
遞延稅項		
暫時差異之撥回	(4,508)	(165)
	<hr/>	<hr/>
稅項抵免	<b>(4,508)</b>	<b>(165)</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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（二零一二年：無）。

截至二零一三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%（二零一二年：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。

由於本公司控制其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賺取之若干溢利，故並無就附屬公司之保留溢利確認遞延稅項負債。尤其是，本集團之中國附屬公司截至二零一三年三月三十一日止年度產生虧損。

## 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120,430,000元(二零一二年：虧損人民幣306,607,000元)及已發行普通股之加權平均數420,626,000股(二零一二年：261,928,000股普通股)而計算。

普通股加權平均數：

	二零一三年 千股	二零一二年 千股 (經重列)
於年初之已發行普通股*	344,350	985,928
供股II之影響	76,276	—
供股I之影響	—	5,293,951
透過配售發行新股份之影響	—	734,273
三十股股份合併為一股之影響	—	(6,752,224)
	<hr/>	<hr/>
於年終之普通股加權平均數	<b>420,626</b>	<b>261,928</b>

\* 截至二零一三年三月三十一日止年度之普通股股數已作出追溯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調整，以反映供股之紅利部份。

截至二零一二年三月三十一日止年度之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份。

### b) 每股攤薄虧損

截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，由於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

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應收賬款	6,731	4,824
減：呆賬撥備	(2,838)	(2,838)
應收賬款淨額	3,893	1,986
應收貸款及利息	47,128	41,054
減：減值虧損	(40,356)	(41,054)
應收貸款及利息淨額	6,772	—
其他應收款項	905	797
貸款及應收款項	11,570	2,783
預付款項及按金	3,910	1,348
	<b>15,480</b>	<b>4,131</b>

附註：

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2,838,000元(二零一二年：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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期	—	—
1至90日	3,893	1,986
	<b>3,893</b>	<b>1,986</b>

應收賬款於發票日期後逾期。

## b) 應收賬款減值

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，則減值虧損直接於應收賬款撇銷。

### 呆賬撥備之變動

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於四月一日	2,838	2,838
已確認減值虧損(附註)	-	-
於三月三十一日	<u>2,838</u>	<u>2,838</u>

### 附註：

- 1) 於二零一三年三月三十一日，本集團應收賬款約為人民幣2,838,000元(二零一二年：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。

## 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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 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	3,893	1,986
	<u>3,893</u>	<u>1,986</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1,765,000元(二零一二年：人民幣1,765,000元)作為抵押品。



## 獨立核數師報告書之修訂

就截至二零一三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強調事項作出之修訂如下：

### 「強調事項

儘管我們並無發表保留意見，我們謹請閣下垂注貴集團該年度之綜合財務報表附註2(b)(i)及20，內容有關持續經營及可能收購Pure Power Holdings Limited。根據於二零一三年六月二十日訂立之第二份補充諒解備忘錄，貴公司將按正式買賣協議之條款(尚未協定)結付代價餘額款。截至本報告日期，貴公司並未就付款作出充足融資安排。貴公司董事認為彼等仍在與賣方就可能收購之條款及條件進行磋商，並將於適當時候獲得結清代價餘款所需融資。」

### 股息

本公司董事不建議派發截至二零一三年三月三十一日止年度之任何股息(二零一二年：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9,400,000元(二零一二年：約人民幣7,200,000元)，較去年上升約30.0%。營業額上升主要由於去年重新安排若干經營租約所致。

本年度之經審核虧損淨額約為人民幣128,000,000元(二零一二年：約人民幣329,000,000元)，而每股虧損為人民幣0.29元(二零一二年：人民幣1.17元)。虧損下降主要由於全球經濟增長減緩，導致銅及鉬之價格均有所下跌，從而令內蒙古之銅及鉬採礦權之減值虧損減少所致，亦由於上年度應收貸款之非經常性減值虧損所致。

年內，本集團之行政及銷售開支約為人民幣44,200,000元(二零一二年：約人民幣37,900,000元)，較去年增加約16.5%。本集團之融資成本約為人民幣3,800,000元(二零一二年：約人民幣4,300,000元)，乃因以位於上海之投資物業作擔保之銀行貸款及本公司於年內發行不可換股債券而產生。

## 業務回顧

於回顧年度，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，其中約100%之物業根據經營租約租予第三方，租期最長達十二年。

就採礦業務方面，為了給礦山建設提供依據，以減少開發風險和獲取最大的經濟效益，克什克騰旗大地礦業有限責任公司（以下簡稱「採礦公司」）於二零一二年五月委託內蒙古有色金屬勘查局七隊開展永勝礦區3、5號勘探線進行了地質測量、高精磁掃面、鑽探、物探網佈設、深部工程揭露，系統取樣岩石化驗等工作。對礦區地層、岩漿岩、構造等礦床基本地質特徵、礦體規模、形態、產狀及厚度與品位變化情況進行詳查。

採礦公司與分包商於二零一二年九月對礦山進行了試採工作，此次試採工作礦山有工人20人，工人的工種有採礦工、電工、出渣工、提升工、安全員等。重點對礦山3、5號勘探線展開了平巷掘進，開拓採礦巷道120米並取出部分礦石。為了企業的發展和壯大，為了獲取更大的經濟效益目前將部分礦石送到其它礦山企業做選礦試驗。礦場現在正在積極辦理相關審批手續，在試採階段礦場內進入了部分設備，如發電機、空壓機、風機、鑿岩機、水準鑽和礦山運輸機械等設備。礦場外搭建了臨時帳篷，為了保證礦區的生產建設，在礦區內組織修建了沙石道路3.5公里，沙石道路已完工並投入使用。

按照中國政府及有關部門的要求，礦山在正式開工前需要辦理有關部門的批准文件：專案立項、土地勘查、水土保持方案、環境評價、水資源論證、建設專案選址、土地預審及用地審批、土地無違法證明、礦產壓覆、安全評價。採礦公司於已取得部分批准檔，目前正在積極的向政府有關部門辦理相關手續，預計在二零一四年四月前可以進入採礦程式。

截至二零一三年三月三十一日止年度，採礦開發產生之支出約為人民幣1,300,000元。截至二零一三年三月三十一日止年度，礦場之估計礦產資源並無重大變動。

就放債業務而言，本集團於二零一二年四月取得放債人牌照並設立放債業務。於回顧年度，本集團已成功提供最多15,000,000港元之貸款，平均年利率為20%。為保障貸款之可回收性及質素，董事會已採取審慎方法，即所有貸款均由抵押品抵押。鑑於香港放債業務之需求殷切，本集團相信，本集團之放債業務具增長潛力。展望未來，董事擬發展此新業務並向高淨值客戶提供貸款，從而為本集團帶來進一步收入。由於放債業務仍在運作初期，故於回顧年度尚未分類為本集團之主要業務活動。

## 流動資金及財務資源

於二零一三年三月三十一日，本集團之流動資產淨額約為人民幣21,600,000元(二零一二年：約人民幣40,900,000元)，包括現金及銀行結餘約人民幣21,300,000元(二零一二年：約人民幣64,800,000元)。

於二零一三年三月三十一日，本集團之銀行借貸約為人民幣48,000,000元(二零一二年：約人民幣52,000,000元)，當中9.4%須自報告期末起計一年內償還、10.4%須於一年後但兩年內償還及80.2%須於兩年後但五年內償還。於二零一三年三月三十一日，本公司亦擁有本金額為10,000,000港元於二零二零年到期之不可換股債券。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7.7%(二零一二年：無)。

## 投資狀況

於二零一三年三月三十一日，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。於回顧年度，本集團並無利用任何金融工具作對沖用途。

## 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。

於二零一三年二月七日，本公司向獨立第三方發行本金額為10,000,000港元之七年期不可換股債券，年利率為5%。

除上文所披露者外，於截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司資本架構並無任何變動。

### **抵押本集團之資產**

於二零一三年三月三十一日，本集團已抵押價值約人民幣139,900,000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**

於二零一三年三月三十一日，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**

本公司於年內並無任何收購及出售附屬公司事項。

### **僱員**

於二零一三年三月三十一日，本集團有41名僱員(二零一二年：41名)。僱員薪酬乃參考法定最低工資、市場條款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二零一三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**

本公司於截至二零一三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守則及企業管治報告所載之守則條文，惟守則條文第A.2.1、A.6.7及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，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決策並予以落實。

根據企業管治守則守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東之意見有公正之了解。根據企業管治守則守則條文第E.1.2條，董事會主席須出席本公司股東週年大會。

主席、非執行董事及若干獨立非執行董事因其他事務繁忙未能出席本公司於二零一二年八月三十一日舉行之股東週年大會及於二零一二年八月二十一日舉行之股東大會。

## 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（「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。審核委員會由合共三名本公司獨立非執行董事組成。截至二零一三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

有關本集團截至二零一三年三月三十一日止年度初步業績公告之數據，已經本集團核數師陳葉馮會計師事務所有限公司核對，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告作出任何核證。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十載列之上市發行人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二零一三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

本公司截至二零一三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  
徐東

香港，二零一三年六月二十七日

於本公告日期，執行董事為徐東先生及區達安先生，非執行董事為俞惠芳女士，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。