

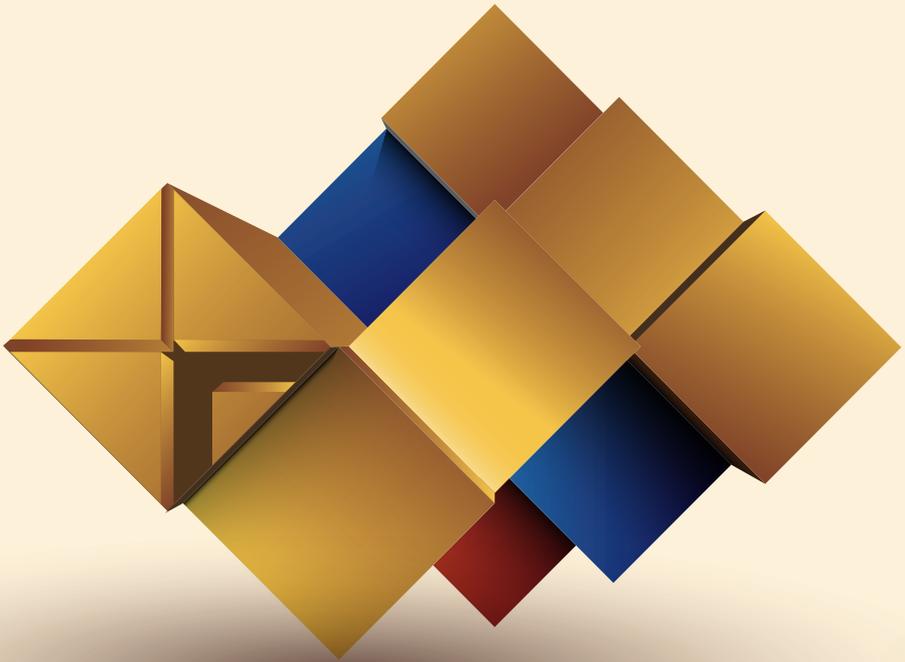
中國置業投資控股有限公司\*

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 2013



\*僅供識別之用

## 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

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

### 法律顧問

張永賢 • 李黃林律師行

### 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

736.com.hk

### 股份代號

736

### 主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)  
永隆銀行

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財務業績，連同二零一二年同期之未經審核比較數字如下：

## 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	6	3,272	4,822
銷售成本		(1,091)	(1,282)
		<b>2,181</b>	3,540
投資物業之估值收益／(虧損)		9,257	(5,819)
其他收入	7(a)	682	578
其他淨收入	7(b)	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	8(d)	(7,579)	—
經營虧損		(18,594)	(23,420)
融資成本	8(a)	(1,999)	(1,986)
除稅前虧損	8	(20,593)	(25,406)
所得稅	9(a)	(2,399)	1,455
期間虧損		(22,992)	(23,951)
下列人士應佔：			
本公司擁有人		(22,331)	(23,677)
非控股權益		(661)	(274)
期間虧損		(22,992)	(23,951)
		人民幣	人民幣
每股虧損	11		
— 基本		(0.05)	(0.07)
— 攤薄		(0.05)	(0.07)

第7至第34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	<b>(22,992)</b>	(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	<b>(2,694)</b>	(576)
期間其他全面虧損總額，經扣除零稅項	<b>(2,694)</b>	(576)
期間全面虧損總額	<b><u>(25,686)</u></b>	<u>(24,527)</u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	<b>(25,025)</b>	(24,253)
非控股權益	<b>(661)</b>	(274)
期間全面虧損總額	<b><u>(25,686)</u></b>	<u>(24,527)</u>

第7至第34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
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備	12	7,711	10,097
投資物業	13	188,878	179,622
無形資產	14	175,000	180,000
收購附屬公司之按金	15	117,271	119,615
		<b>488,860</b>	489,334
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	16	11,718	15,480
買賣證券		147	149
現金及現金等值項目	17	8,396	21,308
		<b>20,261</b>	36,937
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		7,627	10,872
付息銀行借款		5,000	4,500
即期稅項		84	—
		<b>12,711</b>	15,372
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,550</b>	21,565
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>496,410</b>	510,899
<b>非流動負債</b>			
付息銀行借款		41,000	43,500
遞延稅項負債		8,777	6,463
不可換股債券	18	7,913	8,071
		<b>57,690</b>	58,034
<b>資產淨值</b>		<b>438,720</b>	452,865
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	19	13,516	10,941
儲備		409,261	425,320
		<b>422,777</b>	436,261
非控股權益		15,943	16,604
<b>權益總額</b>		<b>438,720</b>	452,865

第7至第34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	<b>10,941</b>	<b>975,848</b>	<b>(56,225)</b>	-	<b>21,746</b>	<b>(516,049)</b>	<b>436,261</b>	<b>16,604</b>	<b>452,865</b>
配售及認購新股份	<b>2,575</b>	<b>9,255</b>	-	-	-	-	<b>11,830</b>	-	<b>11,830</b>
股份發行開支	-	<b>(289)</b>	-	-	-	-	<b>(289)</b>	-	<b>(289)</b>
期間全面虧損總額	-	-	-	-	<b>(2,694)</b>	<b>(22,331)</b>	<b>(25,025)</b>	<b>(661)</b>	<b>(25,686)</b>
於二零一三年九月三十日 (未經審核)	<u><b>13,516</b></u>	<u><b>984,814</b></u>	<u><b>(56,225)</b></u>	<u>-</u>	<u><b>19,052</b></u>	<u><b>(538,380)</b></u>	<u><b>422,777</b></u>	<u><b>15,943</b></u>	<u><b>438,720</b></u>

第7至第34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	<b>(20,726)</b>	(27,873)
投資活動產生之現金淨額	<b>320</b>	312
融資活動產生之現金淨額	<b>7,810</b>	3,947
現金及現金等值項目減少淨額	<b>(12,596)</b>	(23,614)
期初之現金及現金等值項目	<b>21,308</b>	64,819
外匯匯率變動影響之淨額	<b>(316)</b>	—
期終之現金及現金等值項目	<b>8,396</b>	41,205
<b>現金及現金等值項目之結餘分析</b>		
現金及銀行結餘	<b>8,396</b>	41,205

第7至第34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

截至二零一三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，並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. 呈列基準

#### i) 持續經營

截至二零一三年九月三十日止期間，本集團產生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)及負營運現金流量人民幣20,726,000元(二零一二年：人民幣27,873,000元)。

於編製此等財務報表時，本公司董事已仔細考慮本集團之現時及預期未來流動資金之影響，以及本集團能否立即及長期達致正現金流量營運。

為於即時可見未來鞏固本集團之資本基礎及改善本集團之財務狀況、流動資金及現金流量，以及維持本集團持續經營，本集團已採納以下措施。

於二零一三年十月二日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理已同意以每股配售股份0.104港元之價格配售最多40,000,000股新股份。配售股份已於二零一三年十月二十五日完成。於扣除相關開支前，股份配售之所得款項總額約為4,160,000港元(約相等於人民幣3,283,000元)。

就採礦業務而言，本集團於二零一一年與獨立第三方訂立合作協議，以經營礦場，從而本集團毋須產生進一步資本開支，並仍可於未來期間產生正面現金流量及提高本集團之盈利能力。

## 2. 呈列基準(續)

### i) 持續經營(續)

就收購Pure Power Holdings Limited (「Pure Power」)(附註15)而言，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，本公司將按正式買賣協議之條款(尚未協定)結付代價餘款。排他期已延長至二零一三年九月二十日並進一步延長至二零一三年十二月二十日。截至本報告日期，倘可能收購事項持續進行，則本公司須安排融資結付代價餘款。本公司董事認為其正與賣方就可能收購事項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。

本公司董事認為，鑒於至今已採納的措施加上現正進行的其他措施的預期結果，本集團將具備足夠營運資金滿足現時需要。因此，本公司董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當之舉。

假如本集團未能持續經營業務，則須作出調整重列其資產價值至其可收回金額，就可能產生的任何額外負債計提撥備，以及將非流動資產及負債分別分類至流動資產及負債。綜合財務報表並無反映此等潛在調整的影響。

### ii) 計量基準

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3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。

## 2. 呈列基準(續)

### ii) 計量基準(續)

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

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本中期間期間，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

於本中期間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。

#### 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。

4. 分部報告(續)

a) 分部業績、資產及負債(續)

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)		
	物業投資	採礦 業務投資	總計	物業投資	採礦 業務投資	總計
	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	3,272	-	3,272	4,822	-	4,822
須呈報分部收入	3,272	-	3,272	4,822	-	4,822
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	(277)	-	(277)	-	-	-

4. 分部報告(續)

a) 分部業績、資產及負債(續)

	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>

4. 分部報告(續)

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
<b>(i) 收入</b>		
須呈報分部收入總額	3,272	4,822
分部間收入對銷	—	—
綜合營業額	<u>3,272</u>	<u>4,822</u>
<b>(ii) 溢利/(虧損)</b>		
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	(16,128)	(14,292)
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
<b>(iii) 資產</b>		
須呈報分部資產總額	372,317	372,817
未分配公司資產	<u>136,804</u>	<u>153,454</u>
綜合資產總值	<u>509,121</u>	<u>526,271</u>
<b>(iv) 負債</b>		
須呈報分部負債總額	(61,816)	(64,212)
未分配公司負債	<u>(8,585)</u>	<u>(9,194)</u>
綜合負債總額	<u>(70,401)</u>	<u>(73,406)</u>

## 4. 分部報告(續)

## 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(續)

## (v) 其他項目

	截至二零一三年九月三十日止六個月			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	未分配 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)

	截至二零一二年九月三十日止六個月			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	未分配 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)

## 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	3,272	4,822

4. 分部報告(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	3,272	4,822	369,263	366,948
	<u>3,272</u>	<u>4,822</u>	<u>488,860</u>	<u>489,334</u>

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>

## 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
<b>a) 其他收入</b>		
應收貸款之利息收入	632	329
銀行存款之利息收入	<u>1</u>	<u>23</u>
並非按公平值計入損益之金融資產之 利息收入總額	<u>633</u>	352
雜項收入	<u>49</u>	<u>226</u>
	<b>682</b>	578
<b>b) 其他淨收入</b>		
買賣證券之公平值收益／(虧損)	<u>1</u>	(16)
	<u><b>683</b></u>	<u>562</u>

## 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
<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	1,800	1,986
並非按公平值計入損益之金融負債之利息開支總額	1,800	1,986
不可換股債券之利息	199	-
	<u>1,999</u>	<u>1,986</u>
<b>b) 員工成本(包括董事酬金)</b>		
薪金、工資及其他福利	9,012	6,392
定額供款退休計劃之供款	328	316
	<u>9,340</u>	<u>6,708</u>
<b>c) 其他項目</b>		
經營租賃開支：最低租賃款項	2,565	1,915
折舊	2,339	2,358
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)	(2,181)	(3,540)
礦場之勘探及開發開支	241	960
	<u>2,964</u>	<u>1,693</u>
<b>d) 其他經營開支</b>		
無形資產減值虧損	5,000	-
撤銷應收租金	2,302*	-
提早終止經營租賃之補償(附註24(b))	277	-
	<u>7,579</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)直接從應收賬款中撤銷。

## 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	-	-
	<u>(85)</u>	-
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	(2,314)	1,455
	<u>(2,399)</u>	<u>1,455</u>
稅項(開支)/抵免		
	<u>(2,399)</u>	<u>1,455</u>

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	於二零一三年
	九月三十日	三月三十一日
	(未經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
於收益表(扣除)/計入之遞延稅項(附註9(a))	<u>(2,314)</u>	<u>4,508</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(附註19(ii))	-	13,684
配售及認購新股份I之影響(附註19(iii))	9,290	-
配售及認購新股份II之影響(附註19(iv))	2,219	-
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。

**12. 廠房及設備**

截至二零一三年九月三十日止六個月內，本集團按成本約人民幣5,000元(二零一三年三月三十一日：約人民幣280,000元)收購廠房及設備。

**13. 投資物業**

本集團之所有投資物業均位於中國並按中期租約持有。

本集團之所有投資物業已按公開市場基準於二零一三年九月三十日及二零一三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，並擁有對物業地點及類別進行重新估值之最新經驗。投資物業乃根據經營租賃出租予第三方，其進一步詳情載於財務報表附註22(i)。

於二零一三年九月三十日，本集團之若干投資物業總賬面值約為人民幣146,672,000元(二零一三年三月三十一日：人民幣139,881,000元)已抵押以取得授予本集團之一般銀行融資。

投資物業於二零一三年九月三十日之公平值約為人民幣188,878,000元(二零一三年三月三十一日：約人民幣179,622,000元)。

**14. 無形資產**

人民幣千元

**成本值**

於二零一二年四月一日、二零一三年三月三十一日、二零一三年四月一日及  
二零一三年九月三十日

499,748

**累計攤銷及減值虧損**

於二零一二年四月一日  
年內確認之減值虧損

240,748

79,000

於二零一三年三月三十一日及二零一三年四月一日  
期內確認之減值虧損

319,748

5,000

於二零一三年九月三十日

324,748

(未經審核)

**賬面值**

於二零一三年九月三十日

175,000

(經審核)

於二零一三年三月三十一日

180,000

14. 無形資產(續)

- a) 於二零一零年，本集團收購於中國內蒙古持有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。於截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團就將採礦權許可證續期至二零一四年十一月十七日進一步產生人民幣350,000元。於報告期末，採礦權之賬面值為人民幣499,748,000元。
- b) 本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塌和潰壩現象，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垦分期治理方案》。所以本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，而正式採礦程序將延遲並預期於二零一五年初開始作業。延遲作業將不會對使用價值計算構成重大影響。
- c) 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。

- d) 於二零一三年九月三十日，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)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19.32% (二零一三年三月三十一日：18.69%)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5,000,000元(二零一三年三月三十一日：人民幣79,000,000元)，並於綜合收益表內計入其他經營開支。截至二零一三年九月三十日止期間，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的市場價格下降以及礦場預期收入減少所致。

截至二零一三年三月三十一日止年度採礦權之公平值減少，主要由於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。

- e) 本集團於二零一三年九月三十日之採礦權如下：

採礦權	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

#### 14. 無形資產(續)

- f) 於截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團將採礦權許可證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(「賣方」)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)。根據於二零一二年十二月二十四日簽訂的確認書，本集團須於二零一三年三月二十日前結付按金餘款131,000,000美元(約等於人民幣824,000,000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。本公司已要求而賣方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二零一三年三月二十日。

根據於二零一三年六月二十日簽訂之第二份補充諒解備忘錄(「第二份補充諒解備忘錄」)，本集團與賣方同意於本集團與賣方訂立正式買賣協議後方會支付按金餘額131,000,000美元，而該按金餘額將按正式買賣協議之條款支付。此外，排他期已進一步延長六個月至二零一三年九月二十日(「新排他期」)。本集團將有權於新排他期屆滿前不遲於兩日內，通過書面知會賣方將新排他期進一步延長三個月(或本集團與賣方協定之任何期間)。於二零一三年十月十六日，本公司與賣方訂立確認函，據此(其中包括)，諒解備忘錄(經補充諒解備忘錄及第二份補充諒解備忘錄修訂)之期限進一步延長三個月至二零一三年十二月二十日。排他期之日期亦已延長至二零一三年十二月二十日。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。董事認為，倘交易違約，主要股東擁有充足財務資源償還按金予本公司。

15. 收購附屬公司之按金(續)

於二零一三年五月三十一日，本公司宣佈其已就可能收購事項就上市規則而言是否僅分類為非常重大收購事項而非借殼上市或反收購向香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)尋求確認。香港聯交所回覆彼等認為可能收購事項屬極端情況，因此，香港聯交所會將其分類為相關上市規則項下之反收購(「判決」)。

於二零一三年八月二十日，儘管已提供進一步資料以供香港聯交所重新考慮判決，香港聯交所回覆彼等維持彼等之決定，表示可能收購事項屬反收購行為。於二零一三年八月二十八日，本公司向香港聯交所遞交申請以尋求覆核判決。於二零一三年十月二十二日舉行覆核聆訊後，本公司於二零一三年十月二十五日接獲香港聯交所上市委員會函件，當中載明其議決堅持上市科的決定，釐定可能收購事項將構成反收購行為(「覆核判決」)。

於二零一三年十一月四日，本公司宣佈不上訴覆核判決。因此，經考慮覆核判決對可能收購事項造成之影響後，本公司將與賣方進一步磋商可能收購事項之條款。於本報告日期，倘可能收購事項持續進行，則本集團須安排融資以結付代價餘款。本公司董事認為彼等將獲得所需融資以適時結清代價餘款。

16. 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
	<b>11,718</b>	<b>15,480</b>

## 16. 應收賬款及其他應收款項(續)

### 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。

16. 應收賬款及其他應收款項(續)

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>1,615</u>	<u>3,893</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撤銷。

	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	<u>2,838</u>	<u>2,838</u>
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。

## 16. 應收賬款及其他應收款項(續)

## b) 應收賬款、應收貸款及利息減值(續)

## 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	(791)	(698)
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。

17. 現金及現金等值項目

	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
銀行及手頭現金	<u>8,396</u>	<u>21,308</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>8,396</u>	<u>21,308</u>

18. 不可換股債券

於二零一三年一月十八日，本公司與融富證券有限公司(「配售代理」)訂立債券配售協議(「不可換股債券配售協議」)，據此，配售代理有條件同意按竭誠基準促使承配人以現金認購本金總額最多為50,000,000港元(相當於約人民幣40,355,000元)之不可換股債券。

於二零一三年二月七日，配售代理已促使一名承配人認購一批本金總額為10,000,000港元(相當於約人民幣7,913,000元)之不可換股債券。本公司於二零一三年二月七日向該承配人發行上述不可換股債券。

不可換股債券尚未償還本金總額的年利率為5%。利息於不可換股債券首次發行日期後每年年末支付。本公司可於到期日前隨時贖回全部或部分尚未償還債券之本金額。不可換股債券之到期日為其發行日期起七年。

於二零一三年五月九日，本公司與配售代理訂立終止協議以終止不可換股債券配售協議。根據終止協議，協議各方無須根據不可換股債券配售協議向對方承擔任何未來義務及責任。

## 19. 股本

	股份數目 千股	金額 人民幣千元
法定		
於二零一二年四月一日	333,333	8,593
法定股本增加(附註i)	2,666,667	65,608
於二零一三年三月三十一日、二零一三年四月一日及 二零一三年九月三十日	3,000,000	74,201
已發行及繳足		
於二零一二年四月一日	294,610	7,333
供股(附註ii)	147,305	3,608
於二零一三年三月三十一日及二零一三年四月一日	441,915	10,941
配售及認購新股份I(附註iii)	50,000	1,381
配售及認購新股份II(附註iv)	58,000	1,194
於二零一三年九月三十日	549,915	13,516

## i) 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)。

## ii) 供股

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時，147,305,164股股份獲發行，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. 股本(續)

### iii) 配售新股份I

於二零一三年八月十六日，本公司與英皇證券(香港)有限公司訂立配售協議，據此，配售代理已同意以每股配售股份0.136港元之價格配售最多50,000,000股新股份。

配售股份已於二零一三年八月二十七日完成。於扣除相關開支前，股份配售之所得款項總額為約6,800,000港元(約相等於人民幣5,401,000元)。

### iv) 配售新股份II

於二零一三年九月十二日，本公司與昌利證券有限公司訂立配售協議，據此，配售代理已同意以每股配售股份0.14港元之價格配售最多58,000,000股新股份。

配售股份已於二零一三年九月二十三日完成。於扣除相關開支前，股份配售之所得款項總額為約8,120,000港元(約相等於人民幣6,429,000元)。

## 20. 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。購股權之行使價應為股份面值、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。

## 20. 購股權計劃(續)

## 於截至二零一三年九月三十日止期間

a) 於截至二零一三年九月三十日止期間，由於全部購股權於二零一二年十月三日行使期屆滿後被沒收，故概無尚未行使及可行使之購股權。

b) 舊計劃項下購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零一三年九月三十日		二零一三年三月三十一日	
	加權平均 行使價	根據購股權 可發行之 股份數目	加權平均 行使價	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
於期/年內屆滿	-	-	720.99	10,403
			-	(58,699)
於期/年末尚未行使	-	-	-	-
於期/年末可予發行	-	-	-	-
於期/年末可予行使	-	-	-	-

i) 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，自二零一二年八月二十二日起生效。

## 20. 購股權計劃(續)

- 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購股權最短持有期限及／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，並無根據新計劃授出任何購股權。

## 21. 重大有關連人士交易

截至二零一三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為本公司董事及若干最高薪僱員。於截至二零一三年九月三十日止六個月內董事之薪酬如下：

	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
短期僱員福利	6,677	4,115
離職福利	44	40
	<u>6,721</u>	<u>4,155</u>

薪酬總額載於「員工成本」內(見附註8(b))。

## 21. 重大有關連人士交易(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
應付董事款項	49	49
應付有關連人士款項	<u>3,105</u>	<u>3,871</u>

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。

## 22. 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，所議定之租賃期為十年。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
一年內	2,755	9,172
第二年至第五年(包括首尾兩年)	12,212	42,073
五年後	<u>3,768</u>	<u>48,048</u>
	<u>18,735</u>	<u>99,293</u>

## 22. 經營租約承擔(續)

### ii) 本集團作為承租人：

本集團根據經營租賃租賃若干辦公室物業，該等物業之租賃期議定為五年。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
一年內	2,301	4,539
第二年至第五年(包括首尾兩年)	-	7,747
五年後	-	5,133
	<b>2,301</b>	<b>17,419</b>

## 23. 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。

## 24. 期後事項

### a) 配售新股份

於二零一三年十月二日，本公司與英皇證券(香港)有限公司訂立配售協議，據此，配售代理同意以每股配售股份0.104港元之價格配售最多40,000,000股新股份。

配售股份已於二零一三年十月二十五日完成。於扣除相關開支前，股份配售之所得款項總額約為4,160,000港元(約相等於人民幣3,283,000元)。

## 24. 期後事項(續)

### b) 終止租賃協議

於二零一三年七月二日，上海祥宸行置業有限公司(「上海祥宸行」)要求提前終止位於中國上海之租賃協議。業主拒絕有關終止，並要求根據租賃協議協商支付租金及其他補償事宜。

於二零一三年九月十日，業主起訴上海祥宸行違反租賃協議。於二零一三年十一月十八日，業主與上海祥宸行達成調解協議。該調解協議已提交予上海仲裁庭，並將於二零一三年十二月作出最終裁決。根據於二零一三年十一月十八日簽署之調解協議，業主與上海祥宸行同意於二零一三年十一月十八日終止租賃協議。租金按金人民幣277,000元(附註8(d))已予以沒收作為提早終止經營租賃之補償，而於二零一三年六月至二零一三年十一月之租金及樓宇管理費人民幣831,000元將於二零一三年十二月十八日或之前支付。期內應計於二零一三年六月至二零一三年九月之部份租金及樓宇管理費人民幣602,000元。

### c) 收購賢達教育集團有限公司之股權

於二零一三年十一月二十七日，本公司與Global Success Business Inc.簽署買賣協議(「該協議」)，以收購賢達教育集團有限公司(「目標公司」)之32.39%股權，包括2,941股每股面值1港元之普通股(相當於目標公司於完成前之29.41%股權及目標公司緊隨完成後之約28.17%股權)，以及目標公司有條件同意配發及發行而本公司有條件同意認購441股新普通股(相當於目標公司緊隨完成後之已發行股本之4.22%)，總代價為11,150,000港元。代價將以以下方式結付：

- (i) 10,000,000港元以發行承付票據(「票據」)的方式結付，票據本金額為10,000,000港元，就票據已發行本金額按年利率8厘計息，到期日為兩年；及
- (ii) 1,500,000港元將以現金結付。

目標公司為一家於香港註冊成立的有限公司，主要從事向香港及境外公司、機構、學校、非政府組織及個人提供混合式學習教育服務業務。待達成該協議所述之若干條件後，收購事項將於簽署該協議或該協議之訂約方可能協定之有關其他日期後第十個營業日完成。於批准該等財務報表日期，收購事項尚未完成。

## 25. 批准中期財務報告

董事會已於二零一三年十一月二十八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塌和潰壩現象，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。

## 管理層討論及分析(續)

### 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。

## 管理層討論及分析(續)

### 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

於二零一三年九月三十日，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)之股份(「股份」)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	0.39%

除上文所披露者外，於二零一三年九月三十日，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20「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

於二零一三年九月三十日，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，以下各方於股份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

名稱	持股身份	持股數目	佔已發行股本之百分比
正東發展集團(香港)有限公司(附註)	實益擁有人	50,000,000	10.16%

附註：正東發展集團(香港)有限公司乃由滿圓先生實益擁有100%權益。滿圓先生被視為於正東發展集團(香港)有限公司所持有之50,000,000股股份中擁有權益。

## 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。

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