

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中國置業投資控股有限公司(「本公司」)股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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)

**出售房地產物業權益之  
重大交易**

---

本公司謹訂於二零零九年七月三十一日(星期五)上午十時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店富萊德廳一號舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會之通告載於本通函第24頁至第25頁。股東特別大會適用之代表委任表格隨附於本通函。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，且無論如何必須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回隨附之代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零九年七月十四日

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 – 本集團之財務資料.....	10
附錄二 – 估值報告.....	12
附錄三 – 一般資料.....	17
股東特別大會通告.....	24

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間開門營業之日子(星期六、星期日及公眾假日除外)
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「本公司」	指	中國置業投資控股有限公司*，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成買賣該物業
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就出售事項應付予賣方之總代價人民幣40,000,000元(相當於約45,450,000港元)，將按本通函所述之方式支付
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方擬根據買賣協議出售該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	董事經作出一切合理查詢後，據其所知、所悉及所信，屬獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「最後可行日期」	指	二零零九年七月十日，即本通函付印前就確定所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、台灣及澳門特別行政區
「該物業」	指	位於中國上海市普陀區蘭溪路277至289號之商用單位之整個地庫一層及一樓
「買方」	指	胡希鈕、胡志樞、胡彪、胡碎邊、胡碎淡、胡斌、朱昌俊、周美紅
「買賣協議」	指	買方與賣方就買賣該物業於二零零九年六月二十二日訂立之有條件買賣協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零九年七月三十一日(星期五)上午十時三十分舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	上海祥宸行置業有限公司，一家於中國成立之有限公司，且為本集團之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港現時之法定貨幣

---

## 釋 義

---

「人民幣」 指 人民幣，中國法定貨幣

「%」 指 百分比

於本通函中，人民幣款額均以人民幣0.88元兌1港元之匯率兌換為港元，惟僅供說明之用。有關換算不得視為表示有關款額經已或應可以或可以按任何特定匯率兌換。



**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)

執行董事：

俞惠芳女士

區達安先生

獨立非執行董事：

林紋銳先生

黎偉賢先生

曹潔敏女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心2座

20樓2001室

敬啟者：

**出售房地產物業權益之  
重大交易**

**緒言**

董事會於二零零九年六月二十六日宣佈，於二零零九年六月二十二日，賣方與買方就出售該物業訂立買賣協議，總代價為人民幣40,000,000元(相當於約45,450,000港元)。

本通函旨在向閣下提供出售事項之進一步詳情及本集團之一般資料。

\* 僅供識別



### 先決條件

該物業之買賣須待以下條件達成後方告完成：

- (a) 該物業賣方已就買賣協議項下擬進行之交易取得一切所需之同意、批准及授權；
- (b) 概無發生任何事宜、事實或情況構成或可能構成違反該物業賣方作出之規定或保證；
- (c) 本公司取得一切所需之同意及批准，包括股東於股東特別大會上通過必要之普通決議案以批准出售事項；
- (d) 買方信納有關該物業之盡職審查結果；及
- (e) 賣方提供令買方信納之書面確認書，表明該物業所負有之按揭經已解除。

除上文第(a)、(c)及(e)項條件不得豁免外，買方可豁免上述任何條件。倘於二零零九年十二月三十一日(或賣方與買方可能協定之較後日期)或之前，有關條件並未達成，買賣協議將予終止。

於最後可行日期，上文第(a)項條件已獲達成。

### 完成

完成將於有關條件獲達成(或豁免)之日起計第十個營業日(或賣方與買方可能協定之較後日期)下午四時正落實。

### 有關標的之資料

該物業為位於中國上海市普陀區蘭溪路277至289號之一幢商用單位之整個地庫一層及一樓，乃由本集團於二零零六年八月二十一日購入。該物業之總建築面積約為3,732.33平方米。該物業現時出租予一位身為獨立第三方之租戶。於緊接出售事項前截至二零零九年三月三十一日止兩個財政年度各年就該物業收取之租金收入總額分別約為人民幣6,300,000元及人民幣5,100,000元。截至二零零九年三月三十一日止兩個財政年度各年，該物業之純利(扣除稅項及

---

## 董事會函件

---

特殊項目前)分別約為人民幣3,800,000元及人民幣2,800,000元。截至二零零九年三月三十一日止兩個財政年度各年,該物業之純利(扣除稅項及特殊項目後)分別約為人民幣2,800,000元及人民幣1,900,000元。於出售該物業後,本公司將不再自該物業收取租金收入,亦毋須再支付銀行債務利息、差餉、管理費等開支。

該物業目前以人民幣30,500,000元(相當於約34,660,000港元)按揭予一家銀行。於完成後,本公司將動用出售事項所得款項償還銀行債務人民幣30,500,000元,並促使解除有關按揭。該物業將以免產權負擔之方式出售。於完成後,本公司將毋須再就該物業承擔任何責任。

### 出售事項之財務影響

該物業已由獨立專業估值師嘉漫(香港)有限公司於二零零九年四月三十日經參考可資比較市場交易按市場基準估值為約54,610,000港元(相當於約人民幣48,060,000元)。本公司於二零零八年九月三十日在該物業之權益之賬面淨值約為108,780,000港元。基於該物業之代價為人民幣40,000,000元(相當於約45,450,000港元)計算,在扣除出售事項相關開支後,預計本集團將錄得淨虧損約63,330,000港元。

於完成後,本集團綜合資產總值及負債總額將分別減少約108,780,000港元及34,660,000港元。由於本公司將不再收取來自該物業之任何租金收入,本集團之盈利將減少。

### 出售事項之理由

本集團主要從事物業投資業務。

該物業已由嘉漫(香港)有限公司於二零零九年四月三十日估值為約54,610,000港元(相當於約人民幣48,060,000元),而該物業之價值自本集團於二零零六年收購該物業以來已大幅下降。

進行出售事項之前,該物業包括位於中國上海市普陀區蘭溪路277至289號之商用單位之整個地庫一層及一樓以及廣告位。截至二零零九年三月三十一日止年度,該廣告位產生之收入總額約為人民幣1,400,000元。根據賣方於二零零九年三月二十日發出之函件,基於安全考慮及為減少維護成本,該物業之廣告位已被拆除。因此,預計該物業所產生之租金收入將在隨後數年大幅減少。

---

## 董事會函件

---

儘管近期上海物業市場之交易氛圍好轉，但由於全球經濟衰退，市場存在各種不可預見及無法控制之因素，故董事會對中國房地產市場之長期總體發展趨勢不抱樂觀態度。董事認為，鑑於中國之經濟增速放緩及經濟復甦期間之前景不明朗，上海房地產市場之前景將持續受影響。由於有關物業位於上海普陀區之郊區，且多年來樓況變差，董事會相信該物業之中長期盈利潛力將所有削弱，而可預見之物業增值有限。

另一方面，出售事項為本公司提供變現部分投資之機會，藉以改善本集團之現金狀況及提供即時現金流。該物業已抵押予一家銀行，以獲取銀行按揭貸款人民幣30,500,000元(相當於約34,660,000港元)。出售事項之所得款項將用於償還銀行債務及安排解除按揭。於出售事項完成後，就抵押該物業授予賣方之按揭貸款將獲清償。本公司亦擬將所得款項用作本集團之一般營運資金以及為收購萬豐集團有限公司之全部股本權益提供資金，有關是項收購之詳情載於本公司於二零零九年六月三十日刊發之通函。

賣方已自二零零八年十二月起委任兩家上海房地產經紀，以出售該物業。然而，賣方未能透過有關房地產經紀找到願意以高於代價之售價收購該物業之任何買方。將該物業之售價降至代價後，賣方透過其中一家房地產經紀找到買方。

本集團就出售事項應收除稅前之估計所得款項淨額約為人民幣38,800,000元(相當於約44,090,000港元)。董事擬將出售事項之所得款項淨額人民幣30,500,000元(相當於約34,660,000港元)用作償還以該物業作為抵押之銀行債務，而餘下約人民幣8,300,000元(相當於約9,430,000港元)將用作本集團之一般營運資金。

董事認為代價合理，而出售事項為本集團提供良機，可變現該物業及減少本集團之銀行債務，從而減輕本集團之未來利息負擔。鑑於該物業之估值，董事會認為，出售事項之條款屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之重大交易及須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。

---

## 董事會函件

---

就董事所深知及盡悉，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此概無股東須就批准出售事項及其項下擬進行之交易之有關決議案於股東特別大會上放棄投票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零零九年七月三十一日(星期五)上午十時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店富萊德廳一號召開股東特別大會，股東特別大會之通告載於本通函第24頁至第25頁。

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉及確信，(i)概無股東訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書，或受上述各項所約束；及(ii)於最後可行日期，任何股東並無任何責任或權利，而據此彼等已經或可能將行使其股份之投票權之控制權臨時或永久(不論是全面或按逐次基準)轉讓予第三方。

股東特別大會適用之代表委任表格隨附於本通函。無論閣下是否有意出席大會並於會上投票，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，且無論如何必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 推薦意見

董事會認為出售事項之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成股東特別大會通告所載之普通決議案。

### 一般資料

敬希閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
中國置業投資控股有限公司  
主席  
俞惠芳

二零零九年七月十四日

## 1. 負債

於二零零九年五月三十一日(即於本通函付印前就確定本負債聲明之若干資料之最後可行日期)營業時間結束時,本集團之未償還借款合計為人民幣90,500,000港元(相當於約102,840,000港元),即有抵押銀行貸款,以本集團之投資物業(於二零零九年四月三十日之估值約為124,149,000港元)作抵押。

除上述者外,本集團並無任何其他借款或性質屬本集團借款之負債,包括抵押、押記、債權證、借貸資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似負債、融資租賃或租購承擔、承兌債務或承兌信貸、或任何擔保或其他重大未償還或然負債。就本負債聲明而言,外匯金額已按二零零九年五月三十一日之當前概約匯率兌換為港元。董事並不知悉於二零零九年五月三十一日以後,本集團之負債狀況及或然負債有任何重大不利變動。

## 2. 重大不利變動

根據對本集團管理賬目之初步評估,以及本公司目前可得資料,預期本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合虧損淨額,較本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核綜合虧損淨額大幅飆升,主要因為本集團之中國物業投資之公平值變動產生虧損,有關進一步詳情載於本公司日期為二零零九年六月二十六日之公佈內。

除上文所披露者外,於最後可行日期,董事確認本集團於二零零八年三月三十一日(即本集團編製最近期公佈經審核財務報表之日期)以後之財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

## 3. 營運資金

經審慎仔細查問後,董事認為於完成後,經考慮本集團之可用財務資源,包括內部產生之資金及可用銀行融資,於本公司於二零零九年六月三十日刊發之通函所載非常重大交易及關連交易完成後,本集團並無充裕營運資金應付自本通函日期起計12個月期間之現有資金需要。就此而言,董事將尋求其他可行融資方法(包括股本融資(即發行新股份)及債務融資(即向銀行/金融機構借款)兩者),以應付本集團之日後營運資金需要(如有需要)。

#### 4. 財務及貿易前景

誠如本公司截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告所載，鑑於二零零八年上半年中國長期實施宏調經濟措施以及全球金融市場動盪，中國之物業市場受到不利影響。此外，現時上海正面臨商用物業供應過剩之問題。根據近期公佈之物業市場研究，上海將最少花四年時間完全吸納現時空置之商用物業以及於可見未來湧現市場之新供應物業。由於業內前景仍然疲弱，故不難理解中國物業市場出現急遽衰退。

全球金融危機持續打擊環球市場，全球經濟亦很有可能陷入衰退。董事相信，中國來年之經濟增長將因此而放緩。由於本集團主要於中國經營業務，本集團之財務表現將無可避免蒙受不利影響。短期內，本集團將對其業務發展採取保守策略，並於此蕭條時期嚴謹控制成本。

儘管近期上海物業市場之交易氛圍好轉，但由於全球經濟衰退，市場存在各種不可預見及無法控制之因素，故董事會對中國房地產市場之長期總體發展趨勢不抱樂觀態度。董事認為，鑑於中國之經濟增速放緩及經濟復甦期間之前景不明朗，上海房地產市場之前景將持續受影響。

近期，中國政府果斷地公佈一系列經濟刺激方案，協助有色金屬行業復甦，並已採取多項措施刺激內需及穩定市況。所有該等措施會對中國的有色金屬行業帶來正面影響。

鑑於中國可能出現持續經濟增長，預期有色金屬(尤其是銅及鉬)之需求將長遠維持於高位。董事因此認為，有色金屬業實屬本集團之另類投資機遇，可藉此分散本集團之現有業務組合，以及拓闊本集團之收益來源，故參與有色金屬業對本集團實屬有利。因此，本公司於二零零九年六月四日就收購位於中國內蒙古赤峰市經棚鎮永勝村克什克騰旗三義鄉之銅及鉬礦區與金順國際有限公司訂立買賣協議，詳情載於本公司日期為二零零九年六月三十日之通函。

董事認為，有關收購事項將讓本集團多元化發展其現有業務至參與有色金屬市場，從而將擴闊本集團之收入基礎及改善其財務表現。

以下為獨立估值師嘉漫(香港)有限公司就該物業於二零零九年四月三十日之估值所編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。

嘉漫(香港)有限公司  
CASTORES MAGI (HONG KONG) LIMITED  
註冊專業測量師  
房地產、礦藏、機器設備及業務評估

CASTORES  
  
MAGI

香港  
德輔道中141號  
中保集團大廈  
211室

敬啟者：

我們遵照閣下之指示，對中國置業投資控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)擁有權益之物業進行估值，我們確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並搜集我們認為必要之其他資料，以便向閣下提供我們對相關物業於二零零九年四月三十日(「估值日期」)之估值意見。

我們對物業權益之估值為我們對市值之意見，並將之定義為「物業經自願買家與自願賣家在適當推銷後於估值日期易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。市值可理解為在不考慮銷售或購買成本及未抵銷任何相關稅項情況下資產之估計價值。

我們對物業權益之估值乃假設業主於市場上將有關物業按其現況出售，而並無受惠於遞延條款合約、租回、合營、管理協議或任何其他類似安排，以增加有關物業之價值。

物業權益乃按市值基準並經參考可資比較之市場交易後進行估值。此方法乃以公認為最佳價值指標之市價為依據，並事先假設可從市場近期交易推斷出類似物業之情況，惟須考慮當中涉及之變化因素。

我們對物業權益進行估值時已根據香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值標準(二零零五年第一版)採納估值基準並作出估值假設。

對中華人民共和國(「中國」)之物業進行估值時，我們已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12號所載之所有規定。

#### 文件／批文

房地產所有權證	有
上海市房地產登記證明	有

我們對 貴集團持作投資之物業權益進行估值時已採納投資法，將現有租約之應收租賃收入淨額及潛在復歸租金收入撥充資本。

我們在很大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、出租、租金、地盤及樓面面積，以及一切其他相關事項之意見。

我們並無進行詳細實地測量以核實有關物業之準確面積，但已假設所接獲文件及正式圖則所列之樓面面積準確無誤。根據我們對類似物業之估值經驗，我們認為就此作出之假設屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地量度。

我們曾視察隨附估值證書中所載物業，並就此獲得我們進行估值所需之資料。然而，我們並無進行任何實地測量、調查或考察，惟在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。我們無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。我們並無對任何設施進行測試。

我們之報告並未考慮有關物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設有關於物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔(如按揭及已抵押債券)、限制及支銷。

我們已獲得有關物業之各項文件副本。然而，我們並無查閱文件正本以核實所獲文件副本上可能並無顯示之任何修訂。由於中國土地註冊制度有所限制，故我們未能查閱文件正本以核實該位於中國之物業之現有業權或任何可能附加於該物業之重大產權負擔。

估值範圍乃參考 貴公司所提供之物業清單後釐定。清單所列之有關物業已載入本估值證書。

我們概無理由懷疑 貴公司向我們提供之資料之真實性及準確性。我們亦已向 貴公司尋求並已得到確認，而 貴公司亦已確認所提供之資料並無重大遺漏。我們認為已獲提供充足資料以達致知情意見，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，本估值證書所有呈列之貨幣金額均為港元。我們對有關物業權益之估值所採用之匯率為於估值日期當日之現行匯率，即1港元兌人民幣0.88元，而自估值日期起至本函件日期止期間並無重大匯率波動。

估值結論乃以公認估值程序及慣例為基礎，並在很大程度上倚賴多項假設及考慮，而該等假設及考慮並非全部均能輕易量化或確定。我們於達致估值時已作出專業判斷，惟務請閣下審慎考慮本報告所披露假設之性質，而在詮釋本報告時亦須小心謹慎。

我們謹此確認，我們現時及預期並無於 貴公司或所申報之估值中擁有任何權益。

隨附我們出具的估值證書。

此致

香港  
金鐘道89號  
力寶中心2座  
20樓2001室  
中國置業投資控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
嘉漫(香港)有限公司  
董事  
區志聰  
中國房地產估價師學會會員  
香港商業評估議會註冊商業估值師  
B.Sc. MRICS MHKIS RPS MCI Arb AHKIArb  
謹啟

二零零九年七月十四日

附註：區志聰為註冊專業測量師，在香港物業及國內超過100個市鎮之民營及國有企業物業評估方面，擁有逾16年經驗。彼亦於亞太地區之物業評估方面擁有逾10年經驗。彼名列由香港測量師學會發出之「有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函與估值所進行估值工作之物業估值師名冊」上。

## 估值證書

## 貴集團於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	租用詳情	於二零零九年四月三十日現況下之資本值 (港元)
中國 上海 普陀區 蘭溪路277至 289號 之整個地庫一層 及一樓	該物業包括一幢5層商業大廈(包括一層地庫)之地庫一層及一樓，該大廈於一九九七年落成。  該物業總樓面面積為3,732.33平方米。  該物業之土地使用權期限由二零零五年六月三十日起至二零四五年六月二十九日止。	該物業目前由一名第三方租用(詳情見附註3)。	54,613,000

## 附註：

1. 該物業之地庫一層受上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零五年七月八日之上海市房地產權証－滬房地普字(2005)第032997號所限。
2. 該物業之一樓受上海市房屋土地資源管理局授予上海祥宸行置業有限公司日期為二零零五年七月八日之上海市房地產權証－滬房地普字(2005)第033005號所限。
3. 根據上海祥宸行置業有限公司(「A方」)、上海悅軒企業發展有限公司(「B方」)、上海茂宸實業有限公司(「C方」)及上海帝賦苑餐飲娛樂管理有限公司(「D方」)於二零零五年八月十九日訂立之租賃合約，前三方同意出租位於上海普陀區蘭溪路277至289號朝歌大廈6層全層(包括地庫)予後一方，期限由二零零五年七月二十九日至二零一五年三月三十一日，由二零零五年七月二十九日至二零零六年三月三十一日期間之月租人民幣541,667元、第二年由二零零六年四月一日至二零零七年三月三十一日之年租為人民幣6,500,000元，其後每年租金增加人民幣200,000元，直至租賃屆滿為止。

4. 根據A方、B方及C方於二零零五年十二月二十五日訂立之租金協議，由二零零六年一月起A方、B方及C方分別應佔每月租金收入人民幣270,000元、人民幣150,000元及人民幣121,667元。
5. 根據A方、B方及C方於二零零六年八月十七日訂立之租金協議，由二零零七年一月一日至二零一五年三月三十一日，A方、B方及C方分別應佔每月租金收入55.4%、27.7%及16.9%。
6. 該物業受上海市房地產登記證明相應之登記日期為二零零五年七月二十七日之他項權利(抵押)－徐200507031948所規限。
7. 根據上海祥宸行置業有限公司於二零零九年三月二十日發出之函件，該物業之廣告位因安全考慮及為減低維修費用而拆卸。
8. 根據上海銀行於二零零九年六月八日發出之審批通知書，於解除按揭後，該物業之尚未償還貸款金額將相當於人民幣30,500,000元。
9. 貴公司中國法律顧問給予之法律意見指出(其中包括):
  - (a) 上海祥宸行置業有限公司合法擁有、佔有及使用該物業，並已得到政府許可及批准完成登記及歸檔程序；
  - (b) 上海祥宸行置業有限公司為該物業之合法擁有人並已完全付清收購款項。該物業可向第三方自由轉讓、租賃及按揭而毋須向政府取得同意、批准及許可及支付額外土地出讓金；
  - (c) 上海祥宸行置業有限公司並無與任何第三方簽署任何合約，以此限制該物業之轉易、按揭、租賃、以饋贈方式轉讓及批准使用該物業之部分或全部以及放棄於該物業之權益；
  - (d) 根據上海銀行靜安支行及上海祥宸行置業有限公司於二零零七年七月七日簽訂之房地產抵押合同－DB212070153，該物業已以按揭方式作為獲取貸款額人民幣100,000,000元之部分而抵押予前者，期限自二零零七年七月十一日起至二零一七年七月十一日止；及
  - (e) 上述房地產抵押合同已於二零零七年七月二十五日在上海市普陀區房地產登記處登記，登記證明號－普200707020673。

**(1) 責任聲明**

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。董事願就本文件所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使其中所載任何聲明產生誤導。

**(2) 權益披露****(a) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉**

於最後可行日期，董事或本公司行政總裁於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(i)須按證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須按證券及期貨條例第352條記錄在當中所述之登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則而知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

*於本公司股份之好倉*

董事名稱	持有股份之身份	持有股份數目	股權之概約百分比 或應佔百分比 (%)
俞惠芳	實益擁有人	512,630,358	20.29

*於本公司購股權之相關股份之好倉*

董事名稱	購股權授出日期	購股權行使期	每股 行使價	尚未行使 購股權	相關 股份總數
俞惠芳	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	17,635,000	17,635,000
區達安	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	17,635,000	17,635,000

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事、本公司行政總裁於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或被視作擁有(i)須按證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)須按證券及期貨條例第352條記錄在當中所述之登記冊之任何權益及淡倉；或(iii)須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則而知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

**(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益或淡倉之人士及主要股東**

就董事及本公司行政總裁所知，於最後可行日期，下列人士(並非董事或本公司行政總裁)於本公司股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉(包括於有關股本之購股權之權益)，或直接或間接擁有附帶任何情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利之任何類別股本面值10%或以上之權益：

本公司之主要股東：

董事名稱	持有股份之身份	持有股份數目	股權之概約百分比 或應佔百分比 (%)
金順國際有限公司 (附註1)	實益擁有人	1,300,000,000 (附註3)	61.50
韓衛(附註2)	受控法團權益	1,300,000,000 (附註3)	61.50

附註：

- 茲提述本公司日期為二零零九年六月三十日之通函。根據金順國際有限公司(「金順」)(作為賣方)、本公司(作為買方)與韓衛先生(作為擔保人)於二零零九年六月四日訂立之買賣協議(「買賣協議」)，本公司及金順分別有條件同意按代價300,000,000港元收購及出售萬豐集團有限公司之全部已發行股本。

上述部分代價260,000,000港元將由本公司於完成後一個月內根據買賣協議所附之可換股債券(「可換股債券」)條款及條件以按換股價每股換股股份0.20港元(可予調整)發行可換股債券之方式支付。金順按每股換股股份0.20港元之初步換股價悉數兌換可換股債券後，將持有1,300,000,000股本公司股份。故此，金順被當作於本公司1,300,000,000股股份中擁有權益。

2. 金順由韓衛先生全資擁有，而韓衛先生於悉數兌換可換股債券後，被視為於1,300,000,000股股份中擁有權益。故此，韓衛先生被當作於本公司1,300,000,000股股份中擁有權益。
3. 買賣協議(包括發行可換股債券)須待獨立股東於二零零九年七月十六日舉行之股東特別大會上批准後，方可作實。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司行政總裁並不知悉任何人士(董事及本公司行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被視作擁有須按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司及聯交所披露之權益或淡倉(包括於有關股本之購股權之權益)，或直接或間接擁有附帶任何情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利之任何類別股本面值10%或以上之權益。

### (3) 董事之服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主在一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之合約)。

### (4) 競爭權益

於最後可行日期，董事或管理層股東(定義見上市規則)或彼等各自之聯繫人士並無於與本集團業務競爭或可能存在競爭，或與本集團存在或可能存在任何利益衝突之業務中擁有任何權益。

### (5) 訴訟

於最後可行日期，除下文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且董事概不知悉本集團任何成員公司存在任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

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40,000,000港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，本公司之法律訴訟代表律師向被告代表律師發出通知要求查核文件。

上海祥宸行於二零零八年對上海續輝提出法律訴訟，內容有關根據上海祥宸行與上海續輝於二零零七年七月十日訂立之協議，退還上海祥宸行支付之按金人民幣15,044,347元(「按金」) (相當於約15,435,500港元) 連同按年利率5%計算之應計利息(「應計利息」)。於二零零八年十一月十七日，上海祥宸行與上海續輝於上海市徐匯區人民法院就於二零零八年十一月二十四日或之前退還按金及應計利息(統稱「尚未償還款項」) 訂立和解協議。

於二零零八年十二月一日，上海祥宸行與上海續輝訂立還款協議(「還款協議」)，據此，上海續輝將於二零零八年十二月五日至二零零九年三月三十一日止期間分四期償還尚未償還款項。誠如本公司陳述，上海續輝已償還人民幣1,000,000元。上海祥宸行與上海續輝正就償還尚未償還款項餘額進行磋商。

## (6) 重大合約

本集團於緊接本通函日期前兩年內至最後可行日期訂立下列合約，有關合約並非於本公司日常業務過程中訂立或可能屬重大：

- (a) 本公司間接全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司(「上海祥宸行」，作為買方)與上海錫武實業有限公司(作為賣方)於二零零七年七月十日訂立之買賣協議，內容有關按代價86,487,000港元收購位於中國上海靜安區江寧路445號之時美大廈第一及第二層之兩層商業樓層全層之物業，其進一步詳情載於本公司日期為二零零七年七月二十日之公佈；
- (b) 上海祥宸行(作為買方)與上海辰炫貿易有限公司(作為賣方)於二零零七年七月十日訂立之買賣協議，內容有關按代價42,740,000港元收購位於中國上海靜安區江寧路445號之時美大廈第三及第四層之兩層商業樓層全層之物業，其進一步詳情載於本公司日期為二零零七年七月二十日之公佈；

- (c) 上海祥宸行(作為買方)與上海續輝物資有限公司(「上海續輝」,作為賣方)於二零零七年七月十日訂立之買賣協議,內容有關按代價30,871,000港元收購位於中國上海徐匯區淮海中路1329號及1331號之雲海大廈第十四及第十五層之兩層辦公室樓層全層之物業,其進一步詳情載於本公司日期為二零零七年七月二十日之公佈;
- (d) 啟潤集團有限公司及滙盈證券有限公司(作為包銷商)、本公司及趙慶吉先生(作為保證人)於二零零七年七月二十四日訂立之包銷協議,內容有關包銷按每股股份0.17港元之價格向合資格股東發行1,258,178,655.75股發售股份,其進一步詳情載於本公司日期為二零零七年七月二十四日之公佈;
- (e) 本公司於二零零八年七月二日向上海續輝發出終止通知,以取消及終止上文(c)段所述之買賣協議,並要求上海續輝退還按金15,435,500港元連同按年利率5%計算之應計利息,其進一步詳情載於本公司日期為二零零八年七月二日之公佈;
- (f) 本公司(作為買方)與戴漢清先生(「戴先生」,作為賣方)於二零零八年七月二十九日訂立之無法律約束力諒解備忘錄(「諒解備忘錄」),內容有關收購鄂州市鴻福實業有限責任公司股本權益之70%,該公司於陳家灣銅礦、鄂州張七房鐵銅礦及鄂州李二塘鐵礦之採礦權擁有100%權益,其進一步詳情載於本公司日期為二零零八年七月二十九日之公佈;
- (g) 本公司與戴先生於二零零九年二月二十五日訂立之終止契據,內容有關終止諒解備忘錄,其進一步詳情載於本公司日期為二零零九年二月二十五日之公佈;
- (h) 俞惠芳女士(作為賣方,「俞女士」)與結好證券有限公司(作為配售代理),以及本公司與俞女士分別於二零零九年五月二十日訂立之配售及認購協議,以及於二零零九年五月二十二日訂立之補充協議,內容有關(i)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股股份;及(ii)俞女士及本公司分別按每股認購股份0.133港元之價格認購與配發及發行350,000,000股股份,其進一步詳情載於本公司日期為二零零九年五月二十一日及二零零九年五月二十二日之公佈;

- (i) 金順國際有限公司(作為賣方)、本公司(作為買方)與韓衛先生(作為擔保人)於二零零九年六月四日訂立之買賣協議，據此本公司及金順分別有條件同意按代價300,000,000港元收購及出售萬豐集團有限公司之全部已發行股本，有關進一步詳情載於本公司日期為二零零九年六月十一日之公佈；
- (j) 買賣協議；及
- (k) 俞惠芳女士(作為賣方，「俞女士」)、結好證券有限公司(作為配售代理)及本公司於二零零九年七月六日訂立之配售及認購協議，內容有關(i)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股股份；及(ii)俞女士及本公司分別按每股認購股份0.09港元之價格認購與配發及發行412,600,000股股份，其進一步詳情載於本公司日期為二零零九年七月六日之公佈。

## (7) 專家及同意書

以下為提供意見及建議以供載入本通函之專家之資歷：

名稱	資歷
嘉漫(香港)有限公司	專業估值師

於最後可行日期，嘉漫(香港)有限公司已發出其書面同意書，同意以本通函之形式及涵義收錄其函件及／或轉述其名稱，且未有撤回其書面同意書。

於最後可行日期，嘉漫(香港)有限公司概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利或購股權(不論在法律上是否可強制執行)。

於最後可行日期，嘉漫(香港)有限公司概無於本集團任何成員公司自二零零八年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## (8) 其他事項

- (a) 本集團任何成員公司概無訂立於本通函日期仍屬有效且任何董事於其中擁有重大權益及與本集團業務有重大關係之任何合約或安排。

- (b) 於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零八年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期)以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (c) 本公司註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而總辦事處及香港主要營業地點為香港金鐘道89號力寶中心2座20樓2001室。
- (d) 本公司之股份過戶登記處香港分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本公司公司秘書為葉玉勝先生。葉先生於會計及財務管理方面擁有豐富經驗。彼持有會計學士學位及企業融資碩士學位。彼為特許公認會計師公會資深會員，並為香港會計師公會會員。

#### (9) 備查文件

以下文件副本將由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止之任何營業日之正常營業時間在本公司之香港主要營業地點(地址為香港金鐘道89號力寶中心2座20樓2001室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司分別截至二零零七年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (c) 本公司截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；
- (e) 估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所提述之專家同意書；及
- (g) 本公司日期為二零零九年六月三十日之通函。

---

## 股東特別大會通告

---



# 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)

茲通告中國置業投資控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年七月三十一日(星期五)上午十時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店富萊德廳一號舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

### 普通決議案

「動議追認、確認及批准由本公司(作為賣方)與胡希鈕、胡志樞、胡彪、胡碎邊、胡碎淡、胡斌、朱昌俊、周美紅(「買方」)(作為買方)於二零零九年六月二十二日訂立之有條件買賣協議(「買賣協議」)(內容有關買賣位於中華人民共和國上海市普陀區蘭溪路277至289號之商用單位之整個地庫一層及一樓(「該物業」)，註有「A」字樣之協議副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)；及授權本公司董事(「董事」)，就彼等認為對落實買賣協議及其項下擬進行之交易及致使協議及交易生效屬必須、明智或適宜之情況下進行一切該等行為及事宜及簽立一切該等文件。」

承董事會命  
中國置業投資控股有限公司  
主席  
俞惠芳

香港，二零零九年七月十四日

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港  
金鐘道89號  
力寶中心2座  
20樓2001室

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 有權出席上述通告所召開之大會並在大會上投票之股東有權委任一名或以上之委任代表(倘股東為兩股或以上股份之持有人)出席並代其投票。委任代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之該授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票，惟在此情況下，該代表委任表格將視為撤銷。