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　閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、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，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，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(「**聯交所**」)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。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

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)

建議配售可換股債券

本公司謹訂於二零零九年九月二十一日(星期一)上午十時三十分假座香港金鐘道89號力寶中心二座20樓2001室舉行股東特別大會，大會或其任何續會之通告載於本通函第14至第15頁。無論　閣下能否親身出席大會，務請填妥隨附之代表委任表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記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，惟無論如何須於本公司股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願親身出席本公司股東特別大會，並於會上投票。

本通函將自刊登日期起最少一連七天在聯交所網站http://www.hkexnews.hk「最新上市公司資料」網頁及本公司網站刊載。

二零零九年九月三日

*　*僅供識別*

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 3

責任聲明 13

股東特別大會通告 14

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零零九年八月十八日之公佈，內容有關配售可換股債券
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券之持有人
「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(星期六及星期日除外)
「本公司」	指	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，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義，而「關連」一詞應據此理解
「換股價」	指	每股換股股份0.118港元
「換股股份」	指	於所有可換股債券所附之換股權獲悉數行使時將由本公司按換股價配發及發行之5,084,745,762股新股份
「可換股債券」	指	本公司根據配售協議發行予承配人本金總額最多為600,000,000港元之兩年期零息可贖回可換股債券
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方及彼等之最終實益擁有人
「最後交易日」	指	二零零九年八月十四日，即股份暫停買賣以待刊發本公佈前股份於聯交所買賣之最後日期

「最後可行日期」	指	二零零九年八月三十一日，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
「上市委員會」	指	聯交所董事會之上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「承配人」	指	配售代理代表本公司將予促成之可換股債券承配人，該等承配人為獨立第三方
「配售事項」	指	配售代理根據配售協議之條款配售可換股債券
「配售代理」	指	昌利證券有限公司
「配售協議」	指	本公司與配售代理於二零零九年八月十五日訂立之有條件配售協議，內容有關配售代理代表本公司配售可換股債券
「中國」	指	中華人民共和國
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零九年九月二十一日舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准配售協議及據此擬進行之交易(包括配售可換股債券及發行換股股份)
「股份」	指	本公司股本中每股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
「環球石油有限公司」	指	環球石油有限公司，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司
「%」	指	百分比

* *僅供識別*

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
力寶中心二座
20樓2001室

敬啟者：

建議配售可換股債券

緒言

茲提述該公佈，內容有關配售協議及據此擬進行之交易(包括配售可換股債券及發行換股股份)。

本通函旨在向　閣下提供(其中包括)配售協議及配售可換股債券之進一步詳情，連同股東特別大會通告。本公司將於股東特別大會上提呈決議案，以考慮及酌情批准配售協議及據此擬進行之交易(包括配售可換股債券及發行換股股份)。

* *僅供識別*

日期為二零零九年八月十五日之配售協議

訂約各方：

發行人： 本公司

配售代理： 配售代理

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，配售代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

根據配售協議，配售代理將按所配售可換股債券之總認購價之2.5%收取配售佣金。配售佣金乃經本公司與配售代理按公平原則磋商後釐定。

可換股債券之主要條款

根據配售協議，本公司有條件同意發行及配售代理有條件同意按竭誠基準配售本金總額最多600,000,000港元之兩年期零息可換股債券。可換股債券將配售予不少於六名承配人，預期配售代理將邀請個人、公司、機構投資者或其他投資者成為承配人。倘若配售代理無法物色到最少六名承配人，本公司會進一步刊發公佈。

董事目前無法確定任何承配人會否因轉換可換股債券而成為本公司之主要股東(定義見上市規則)。倘若因轉換可換股債券而出現任何主要股東，則配售代理將會通知本公司。

可換股債券本金額：

本金總額最多為600,000,000港元。

每一批將予配售之可換股債券之最低金額：

每一批將予配售之可換股債券之金額不得少於10,000,000港元。

換股價：

每股換股股份0.118港元，可就股份分拆或合併、供股及可能對債券持有人之權利產生不利影響之其他攤薄事件作出調整。換股價之任何調整須經本公司核數師或認可商業銀行(由本公司選擇)核證。本公司將根據上市規則之規定於換股價作出任何調整時刊發公佈。

根據配售協議項下認購協議之條款，導致換股價調整之攤薄事項概述如下：

(i) 倘股份之面值因任何合併或削減及分拆或重新分類而改變。

(ii) 倘本公司藉資本化溢利或儲備發行任何入賬列作繳足之股份(就替代現金股息所發行者除外)。

(iii) 倘本公司向股份持有人(以此身份)作出任何資本分派(現金或實物利益)，或授予有關持有人權利以收購本公司或其任何附屬公司之現金資產。

(iv) 倘本公司藉供股、公開要約向股份持有人提呈新股份以供認購，或授予股份持有人任何購股權或認股權證以認購新股份，且有關認購價低於公佈要約或授出條款當日之市價。

(v) (aa)倘本公司僅就換取現金發行任何證券，而有關證券可根據其條款轉換或兑換為新股份或附帶權利可認購新股份，且初步就有關證券所收取之每股實際代價合共少於公佈有關證券發行條款當日之市價之90%。

(bb)倘上文(aa)項所述任何有關證券所附之換股權或兑換權或認購權作出修訂，以使初步就有關證券所收取之每股實際代價合共少於公佈有關建議當日之市價之90%。

(vi) 倘本公司僅就換取現金而按低於公佈有關發行條款當日市價90%之每股價格發行任何股份。

(vii) 倘本公司按低於現行換股價之每股代價(包括現金代價及非現金代價)發行股份，或倘本公司發行可轉換為新股份之證券，而有關換股價或認購價低於現行換股價。

為免生疑問，儘管將本公司於二零零九年七月二十七日向金順國際有限公司發行以作為收購一個位於中國內蒙古之礦區之代價之可換股債券(「**二零零九年七月可換股債券**」)轉換為換股股份及重設換股價可能對已發行股份造成攤薄影響，但重設二零零九年七月可換股債券之換股價並不構成攤薄事項，以致須就是次發行可換股債券作出價格調整。僅在有關證券乃於是次發行可換股債券之後發行之情況下，行使證券所附之換股權方會造成價格調整影響。由於二零零九年七月可換股債券已於是次發行可換股債券之前發行及存在，故行使其換股權及重設換股價不會就是次發行可換股債券而被視為攤薄事項。

其他攤薄事項指行使根據購股權計劃授予董事及僱員之購股權。由於有關購股權於是次發行可換股債券之前經已存在，故換股價不會因行使購股權而予以調整。此外，根據任何僱員或行政人員之股份計劃，換股價之任何調整不適用於本公司或其附屬公司之任何股份或證券發行。

換股價較：

(i) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.129港元折讓約8.53%；

(ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.192港元折讓約38.54%；

(iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.177港元折讓約33.48%；及

(iv) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.165港元折讓約28.40%。

換股價乃經本公司與配售代理於考慮(其中包括)：(i)截至二零零九年三月三十一日之最近期公佈每股資產淨值約0.076港元；(ii)本公司日期為二零零九年八月三日之公佈所載本公司可換股債券之重設價0.121港元；(iii)股份於配售協議日期前之90日平均股價約0.120港元；及(iv)可換股債券於最後交易日之規模相若於本公司之總市值；及(v)可換股債券之潛在攤薄影響後，按公平原則磋商釐定。

利息：

無。

到期日：

可換股債券將於可換股債券發行日期之第二週年當日到期。任何未贖回及未兑換可換股債券將按其尚未償還本金額之90%以現金贖回。

地位：

可換股債券構成本公司一般及無抵押責任，彼等各自將享有同等權益，且至少與本公司所有其他現時及未來無抵押非後償責任享有同等權益，惟適用法律強制性條文所規定優先調解之責任除外。

本公司須始終遵守上市規則項下之公眾持股量規定，並採取適當步驟／措施確保公眾一直持有足量股份。

換股股份：

按照換股價0.118港元計算，可換股債券所附換股權獲悉數行使時將配發及發行最多5,084,745,762股換股股份，相當於：

(iii) 本公司現有已發行股本約167.79%；及

(iv) 本公司經發行換股股份擴大後之已發行股本約62.66%。

換股股份將於所有方面與於配發及發行該等換股股份當日之已發行股份享有同等權益。

投票：

債券持有人將不會僅因身為債券持有人而有權出席本公司任何大會或於會上投票。

可轉讓性：

未經本公司事先書面同意，可換股債券(及其任何部份)均不得轉讓。未經本公司同意及聯交所批准，債券持有人不得將可換股債券轉讓予本公司任何關連人士(定義見上市規則)。債券持有人可將可換股債券轉讓予債券持有人之建議附屬公司或控股公司(定義見第32章公司條例)，而無須取得本公司事先同意。

倘若債券持有人向其他人士轉讓可換股債券而須予以披露，則本公司將遵守上市規則刊發所需公佈(如適用)。

提早贖回：

根據訂約各方之共同協定，任何訂約方可選擇於可換股債券到期前發出書面通知，隨時及不時按可換股債券尚未償還本金額之100%提早贖回全部或部份可換股債券。

特定授權：

可換股股份將根據擬於股東特別大會上提呈尋求股東批准之特定授權予以發行。本公司將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。可換股債券將不會在任何證券交易所上市。

先決條件：

可換股債券之配售事項須待下列條件獲達成後，方告完成：

(i) 聯交所上市委員會批准所有換股股份上市及買賣；及

(ii) 股東於股東特別大會上通過本公司有關批准配售協議及據此擬進行交易之普通決議案。

於最後可行日期，上述條件概無獲達成。

倘若任何上述先決條件並無於股東特別大會日期後180日當天(或配售代理及本公司以書面同意之有關其他日期及時間)或之前獲達成，則配售協議將失效及作廢，而本公司及配售代理將無須履行配售協議項下所有責任(惟先前違反任何方面而出現之責任除外)。

配售協議項下每一批可換股債券之配售將於上述先決條件獲達成後第三個營業日(或配售代理及本公司可能以書面同意之有關其他日期及時間)完成。本公司將於配售事項完成時進一步刊發公佈。

配售協議載有條文賦予配售代理權利，可於發生(其中包括)市況出現不利變動而致使進行可換股債券配售事項屬不宜或不智或本公司證券於聯交所暫停買賣超過三十個連續營業日(不包括因該公佈、與可換股債券配售事項有關之本通函或其他文件申請批准而引致之暫停買賣)時終止配售協議。

倘若配售協議因此終止，則所有訂約各方根據配售協議須履行之責任將即時終止，而訂約各方不得就配售協議所引致或相關之任何事宜向任何其他方索償，惟先前違反配售協議項下任何責任者除外。

配售可換股債券所得款項用途

配售可換股債券之所得款項淨額估計約為584,500,000港元(經扣除有關費用後)。本公司擬將配售可換股債券籌集之款項用作:(i)全部╱大部份撥付可能收購環球石油有限公司(有關詳情載於本公司日期為二零零九年八月十八日之公佈)(「**收購事項**」)之所需資金,包括可能支付之按金約15,000,000美元及╱或現金代價以及相關專業費用(例如支付技術專家、估值師、國內外法律顧問及財務顧問之費用);及(ii)餘額(如有)用於本集團之一般營運資金。

董事會認為,上述專業人士就環球石油有限公司進行之盡職審查至關重要,皆因此舉有助本公司探究繼續進行收購事項之潛在機會,因此,董事會動用充足資源進行有關盡職審查。

倘收購事項得以進行,此項跨境國際交易可能引致較高交易成本及其他行政及雜項開支及支出。為了確保提供充足資源進行收購事項,同時不影響本集團之現有業務(即在一個位於中國內蒙古之礦區開採銅及鉬),董事會決定按過往股價合理折讓進行配售事項,以吸引準投資者認購可換股債券,並主要將所得款項淨額用於收購事項。此外,鑒於可換股債券毋須支付任何票息而不會對本集團造成即時財政負擔,並可於到期時按債券持有人所持可換股債券當時之尚未償還本金額之90%贖回,加上下文所載進行配售事項之其他理由及裨益,董事會(包括獨立非執行董事)認為,可換股債券之條款實屬公平合理,且配售可換股債券符合本公司及股東之整體利益。

倘若配售可換股債券所得款項不足以支付收購事項所需款項,本公司或會考慮以其他方式進行集資,包括股權及╱或債務融資。

進行可換股債券配售事項之理由

本集團主要從事(i)物業投資業務,包括投資物業租賃及提供物業管理服務;及(ii)在一個位於中國內蒙古之礦區開採銅及鉬。

董事會了解(i)配售可換股債券將增加本公司之長期負債;及(ii)轉換可換股債券所附權利會對現有股東之持股造成重大攤薄,但另一方面(iii)股份之整體公眾持股量不會立即受影響;(iv)在資本市場集資之其他方式(例如供股)或向銀行及財務機構獲取貸款及其他銀行信貸未必能讓本公司即時利用;(v)本集團可藉配售可換股債券獲得即時現金流入,而毋須承擔任何利

息，董事認為在當前市況下配售可換股債券是成本最低之集資方式，並可確定還款期限。鑒於本公司可於到期時按債券持有人所持可換股債券當時之尚未償還本金額之90%贖回可換股債券，董事會(包括獨立非執行董事)認為，可換股債券之條款屬公平合理，且配售可換股債券符合本公司及股東之整體利益。

股東務請注意，可換股債券之潛在攤薄影響將影響全體股東。董事會認為，基於當前市況及本集團現有資金要求，配售事項將是本集團最適宜可行之選擇。

本公司於過去十二個月之集資活動

公佈日期	概況	所得款項淨額	所公佈之所得款項擬定用途	所得款項之實際用途
二零零九年五月二十一日及二零零九年五月二十二日	以先舊後新方式認購新股份	45,100,000港元	一般營運資金及／或為可能收購礦區提供資金	已用作擬定用途
二零零九年七月六日	以先舊後新方式認購新股份	36,070,000港元	一般營運資金及償還本集團之債項	已用作擬定用途

除上文所述者外，本公司於該公佈日期前過去十二個月並無進行任何集資活動。

股權架構之影響

下文所載為(i)於最後可行日期本公司之股權架構；及(ii)假設本金總額最多為600,000,000港元之可換股債券所附換股權獲悉數行使後本公司之股權架構，惟僅作說明之用：

股東	於最後可行日期		於按換股價悉數轉換可換股債券而配發及發行最大數目換股股份後	
	股份數目	*%*	*股份數目*	*%*
俞惠芳女士(董事)	512,630,358	16.92	512,630,358	6.32
金順國際有限公司*(附註)*	200,002,231	6.60	200,002,231	2.46
公眾股東				
－債券持有人	–	–	5,084,745,762	62.66
－其他公眾股東	2,317,797,833	76.48	2,317,797,833	28.56
總計	3,030,430,422	100.00	8,115,176,184	100.00

附註： *金順國際有限公司由本公司一家全資附屬公司之董事韓衛先生全資擁有。於最後可行日期，金順國際有限公司為二零零九年七月可換股債券之持有人，該等可換股債券之未償還本金額為163,000,000港元，可按每股換股股份0.121港元之換股價轉換。*

股東特別大會

本公司謹訂於二零零九年九月二十一日(星期一)上午十時三十分假座香港金鐘道89號力寶中心二座20樓2001室召開股東特別大會，股東特別大會或其任何續會之通告載於本通函第14頁至第15頁。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論　閣下能否親身出席大會，務請填妥隨附之代表委任表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)舉行時間四十八小時前交回。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，並於會上投票。

就董事所知，概無董事或股東於可換股債券配售事項中擁有重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

於股東特別大會上提呈以待批准之決議案將進行投票表決，而本公司將於股東特別大會後作出有關股東特別大會結果之公佈。

由於配售事項須待本通函詳述之多項先決條件達成後方告完成，故配售協議可能會亦可能不會進行。股東及準投資者於買賣股份時，務須審慎行事。

推薦建議

董事會認為，配售協議之條款屬公平合理，且配售可換股債券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。

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
執行董事
區達安
謹啟

二零零九年九月三日

本通函載有就遵守上市規則而提供有關本集團資料之詳情。董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明產生誤導。

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」)謹訂於二零零九年九月二十一日(星期一)上午十時三十分假座香港金鐘道89號力寶中心二座20樓2001室舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

「**動議**

1. (a) 批准、追認及確認本公司與配售代理(定義見本公司向股東寄發日期為二零零九年九月三日之通函(「通函」))於二零零九年八月十五日訂立之配售協議(定義見通函，其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會並經股東特別大會主席簽署以資識別)(據此，配售代理同意按竭誠基準配售本金總額最多600,000,000港元之兩年期零息可換股債券(定義見通函))及據此擬進行之所有交易；

(b) 批准、追認及確認本公司根據配售協議之條款及條件及配售協議所附可換股債券之條款及條件發行可換股債券以及據此擬進行之交易；

(c) 批准、追認及確認按每股0.118港元(可予調整)之價格發行及配發於可換股債券所附換股權獲行使後將予發行之最多5,084,745,762股本公司新普通股；及

* *僅供識別*

(d) 授權本公司董事簽署、簽立、完善、交付及進行一切彼等酌情認為就全面進行及落實配售協議及據此擬進行之所有交易而言屬必要、適當或合宜之文件、契據、行動、事宜及事項(視情況而定)。」

承董事會命
中國置業投資控股有限公司
執行董事
區達安

香港，二零零九年九月三日

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
金鐘道89號
力寶中心二座
20樓2001室

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。