

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。

本公佈僅供參考，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)

非常重大收購事項 及 關連交易 恢復買賣

收購事項

於二零零九年六月四日，本公司(作為買方)與賣方就收購事項訂立買賣協議。根據買賣協議，買方及賣方分別有條件按代價300,000,000港元同意收購及出售銷售股份。銷售股份相當於目標公司之全部股本權益。目標集團之股權架構載於本公佈「股權表」一節。目標集團之主要資產為採礦公司持有之採礦許可證。

根據買賣協議，本公司將以下列方式支付代價300,000,000港元：

- (i) 本公司將於買賣協議簽訂當日起計十個營業日或成功註冊股份抵押當日起計十個營業日(以較後者為準)或買賣協議訂約各方協定之其他日期支付現金40,000,000港元作為可退回按金；及
- (ii) 扣除上述按金後，餘款260,000,000港元將於完成後一個月內以按換股價每股換股股份0.20港元向賣方發行本金額為260,000,000港元之可換股債券之方式支付。

* 僅供識別

代價之現金部分40,000,000港元已於二零零九年六月五日由本公司以本集團內部資源支
付予賣方。

礦區位於中國內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮，總採礦面積為
1.7259平方公里。

上市規則之涵義

由於收購事項其中一個相關百分比(定義見上市規則)超過100%，故收購事項根據上
市規則構成本公司一項非常重大收購事項。鑑於韓先生身兼本公司一家間接全資附屬
公司之法定代表及董事，並於目標集團出任董事，收購事項亦構成本公司一項關連交
易，並須待獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准。解弘淼先生為解錫雙先生之
姪兒，並直至二零零九年五月為上海吉譯之法定代表，擁有128,840,000股股份之權
益，數目相當於本公司於本公佈日期之已發行股本約6.10%。採礦公司董事徐東先生擁
有121,585,000股股份之權益，數目相當於本公司於本公佈日期之已發行股本約5.75%。
解弘淼先生及徐東先生因此被認為於收購事項擁有重大權益。因此，韓先生、解弘淼
先生及徐東先生，以及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票贊成收購事
項。

一般事項

由林紋銳先生、黎偉賢先生及曹潔敏女士(全部均為獨立非執行董事)組成之獨立董事
委員會已成立，以(i)就買賣協議條款對獨立股東而言是否公平合理及收購事項是否符
合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見；及(ii)考慮到本公司委任之獨立財務顧
問之建議後就有關收購事項如何投票向獨立股東提供意見。

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准有關買賣協議及其項下擬進行交易之
普通決議案。

根據上市規則，一份載有(其中包括) (i) 收購事項及買賣協議進一步詳情；(ii)獨立董事
委員會致獨立股東有關收購事項之意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨
立股東有關收購事項之意見函件；及(iv)召開股東特別大會通告之通函將在可行情況下
盡快寄發予股東。

由於收購事項須待本公佈內詳列之多項先決條件達成後方告完成，收購事項或未能完成。股東及準投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司要求，股份自二零零九年六月五日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零零九年六月十二日上午九時三十分起恢復買賣。

緒言

於二零零九年六月四日，本公司(作為買方)與賣方就收購事項訂立買賣協議。根據買賣協議，買方及賣方分別有條件按代價300,000,000港元同意收購及出售銷售股份。

買賣協議

下文為買賣協議之主要條款：

日期：

二零零九年六月四日(交易時段結束後)

訂約各方：

買方

本公司

賣方

金順為目標公司之唯一股東，為於二零零九年一月九日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於本公佈日期，賣方由韓先生合法實益擁有100%權益。

董事經作出一切合理查詢後，據其所知、所悉及所信，於本公佈日期，韓先生為本公司一家間接全資附屬公司之法定代表及董事。本公司一直不時與多方商討，以發掘讓本公司涉足中國採礦業之任何合適收購機遇，而本公司管理層認為，賣方(其股東韓先生為本公司間接全資附屬公司之法定代表兼董事)建議之收購事項乃一個投資機遇。

此外，董事經作出一切合理查詢後，據其所知、所悉及所信，於本公佈日期，賣方、韓先生及彼等各自之聯繫人士並無持有任何股份或本公司其他可換股證券。

擔保人

韓先生

韓先生(作為主要債務人，而非僅為擔保人)無條件及不可撤回地向買方保證，賣方將根據買賣協議，正式及如期履行及奉行其買賣協議項下之責任並支付賣方應付之所有款項，作為持續抵押。擔保人亦向買方承諾，擔保人將促使賣方奉行其買賣協議項下之責任(不論註明或默示)，包括但不限於賣方給予之保證。

將予收購之資產：

根據買賣協議，買方及賣方分別有條件同意按代價收購及出售銷售股份。銷售股份相當於目標公司之全部股本權益。目標集團之股權架構載於本公佈「股權表」一節。目標集團之主要資產為採礦公司持有之採礦許可證。

董事亦確認本集團與賣方及／或其聯繫人士先前並無交易須根據上市規則第14.22條合併處理。

賣方之目標集團原定成本(包括已出資之目標集團資本及購買成本)(賣方於二零零九年三月買入上海吉譯85%股本權益)估計約為人民幣18,370,000元(相等於約21,090,000港元)。誠如賣方所告知，於其收購上海吉譯時，並無編製最新儲量報告及／或可行性報告，以確定礦區之可能儲量及產量。因此，賣方之目標集團原定成本遠低於代價。

由於董事會並無機會接觸上海吉譯之原來賣方，以便本公司於其與賣方就收購事項展開磋商前收購採礦公司，故本公司未能直接從原來賣方收購目標集團。

代價：

根據買賣協議，本公司將以下列方式支付代價300,000,000港元：

- (i) 本公司將於買賣協議簽訂當日起計十個營業日或成功註冊股份抵押當日起計十個營業日(以較後者為準)或買賣協議訂約各方協定之其他日期支付現金40,000,000港元作為可退回按金；及
- (ii) 扣除上述按金後，餘款260,000,000港元將於完成後一個月內以按換股價每股換股股份0.20港元向賣方發行本金額為260,000,000港元之可換股債券之方式支付。

代價之現金部分40,000,000港元已於二零零九年六月五日由本公司以本集團內部資源支付予賣方。

代價基準：

代價乃經賣方與買方公平磋商，並參考下列各項後釐定：

- (i) 估值報告草擬本所載之獨立估值師於二零零九年四月三十日對礦區之初步估值約820,000,000港元；
- (ii) 有色金屬業之最新市場數據及未來展望；及
- (iii) 代價之支付方式。

根據估值師提供之估值報告草擬本，於二零零九年四月三十日，礦區公平值之初步估值約為820,000,000港元。估值師採用收入法，即參考可行性報告及儲量報告草擬本編製初步估值。然而，初步估值須待估值師進行進一步深入盡職審查後，方可作實，故此初步估值未必相等於估值之最終金額。可行性報告及儲量報告草擬本之其他詳情載於本公佈往後章節。

估值報告草擬本(包括估值之假設、基準及方法詳情)將載於本公司於實際可行之情況下盡快就收購事項寄發予股東之通函內。摘錄自估值報告草擬本之初步估值所採用之若干主要假設(惟並非詳盡無遺)載列如下：

- 礦區目前營運或將會營運之所在司法權區並無出現會令礦區所佔之收益受到重大影響之政治、法律及經濟現況重大變動；

- 礦區目前營運或將會營運之所在司法權區之現有稅法並無出現會令礦區所佔之收益受到重大影響之重大改變，應繳稅率維持不變，以及所有適用法規得到遵守；
- 匯率及利率將不會與現時出現重大差異；
- 礦區營運之一切所需相關法定許可證、權利及許可已／及將會取得，並且將會以最低成本自動續期；
- 生產及開發時間表並無延誤；及
- 可行性報告草擬本之預期採礦方法、所預計生產時間表、營運成本及資金成本屬公平合理，並將與礦區之實際開發情況緊密配合。

董事會(獨立非執行董事除外)已審閱初步估值所依據之主要基準及假設，並認為，初步估值(須待進一步深入盡職審查後，方可作實)乃經審慎周詳查詢後方始作出。

經考慮(i)本集團將可藉收購事項而涉足有色金屬業以期擴展本集團之收益基礎，並增強本集團日後之財務表現及盈利能力；(ii)本公佈往後章節所載之有色金屬業之最新市場數據及未來展望；(iii)代價較(a)初步估值約418,200,000港元(即採礦公司之51%實際權益)折讓約28.26%；或(b)較313,650,000港元(即本公佈往後章節所載投資期後之實際分佔溢利比率45:55)折讓約4.35%；及(iv)代價之主要部分將由發行可換股債券支付，董事會(獨立非執行董事除外，彼等意見將受獨立財務顧問之建議影響)認為代價(經公平磋商後釐定)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

採礦公司董事會成員：

採礦公司現由三名董事組成之董事會管理。上海吉譯及鑫元礦業獲賦予權力分別委任採礦公司之兩名及一名董事。於完成後，採礦公司將成為本公司持有51%權益之間接附屬公司，而本公司將擁有採礦公司董事會之多數控制權。

先決條件：

買賣協議須待若干條件獲達成或書面豁免後，方告完成，有關條件包括但不限於：

- (i) 本公司已取得本公司委任之合資格中國法律顧問提供之中國法律意見(形式及內容為本公司所信納)。中國法律意見將確認(其中包括)買賣協議及本公司於完成後之目標集團權益之合法性；
- (ii) 本公司已取得獨立估值師之估值報告(形式及內容為本公司所信納)，顯示礦區之公平值不少於820,000,000港元；
- (iii) 本公司、其代理人或專業顧問信納目標集團之盡職審查結果(有關法律、會計、財務、營運或本公司認為重要之任何其他事宜)；
- (iv) 賣方已根據適用法例及規例向對賣方擁有司法權之有關機關或其他相關第三方(倘相關法律規定)就買賣協議及其項下擬進行之所有交易取得所有批准、確認、豁免或同意；
- (v) 本公司已取得本公司委任之合資格專家之礦區儲量報告(形式及內容為本公司所信納)；
- (vi) 本公司已取得獨立專業顧問之採礦公司業務及營運可行性報告(形式及內容為本公司所信納)；
- (vii) 目標公司對採礦公司擁有控制權，包括但不限於委任採礦公司董事會超逾半數董事之權利及對採礦公司董事會擁有控制權；
- (viii) 百慕達金融管理局批准配發及發行換股股份(如需要)；
- (ix) 獨立股東於股東特別大會上批准買賣協議、按照本公司公司細則及上市規則於可換股債券所附之換股權獲行使後配發及發行換股股份及其項下擬進行之所有交易；
- (x) 聯交所上市委員會已批准或同意批准換股股份上市及買賣(不論是否受條件規限)；

- (xi) 自買賣協議簽訂當日起至完成前任何時間，本公司信納買賣協議項下提供之聲明、保證及承諾為真實、準確、於任何重大方面並無誤導或違反，以及並無事宜顯示有關聲明、保證及承諾有任何重大變動；及
- (xii) 自買賣協議簽訂當日起，本公司並無發現或知悉目標集團有任何異常營運、有關業務、狀況(包括資產、財政及法律狀況)、營運、業績表現或資產有任何重大不利變動或任何未披露之重大潛在風險。

買方將有權書面豁免上述條件(條件(viii)、(ix)及(x)除外)。除上文所述者外，倘於截止日期或之前，買賣協議所載先決條件並未達成(或由買方書面豁免(如適用))，買賣協議將予終止。

完成：

完成將於本公司發出完成書面通知之日起計十個營業日內(或本公司與賣方可能書面協定之較後日期及時間)落實。本公司僅於上述買賣協議先決條件達成或獲豁免(倘可能)之情況下，方會發出有關書面通知。

本公司現時無意於完成後改動董事會之組合，而董事確認本公司無意因收購事項而委任韓先生及／或其聯繫人士為董事。根據買賣協議條款，賣方向本公司承諾其及其聯繫人士將不會於完成起計一年內委任任何人士為本公司董事。

可換股債券：

根據買賣協議，代價中之260,000,000港元金額將於完成後一個月內以本公司按換股價每股換股股份0.20港元向賣方(或其代名人)發行可換股債券支付。

可換股債券之主要條款概述如下：

發行人

本公司

票據持有人

賣方(或其代名人)

本金額

260,000,000港元

到期日

自可換股債券發行當日起計三周年之營業日

利息

每年3厘

可轉讓性

可換股債券將可自由轉讓或出讓(金額須為1,000,000港元之完整倍數或相當於可換股債券之全部尚未兌換本金額之有關較少金額)予本公司關連人士以外之承讓人，惟須本公司同意及遵照上市規則。

投票權

可換股債券持有人並無權出席本公司任何股東大會或於會上投票。

換股權

可換股債券持有人有權於自可換股債券發行當日後至到期日止期間任何營業日兌換全部或部分可換股債券尚未兌換本金額(金額須為1,000,000港元或其完整倍數)，惟(i)可換股債券持有人及其一致行動人士將不會根據收購守則第26條而負上提出強制性收購建議之責任；及(ii)倘行使可換股債券所附之換股權將導致本公司不能遵照上市規則第8.08條規定之最低公眾持股量或上市規則項下其他有關規定，則可換股債券持有人將不會作出有關兌換。

換股價

每股換股股份之初步換股價0.20港元(可根據股份合併、股份拆細、資本化發行、資本分派、供股及其他權益或權益衍生工具發行所產生之調整而計提正常撥備)較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.141港元溢價約41.84%；
- (ii) 股份截至最後交易日(包括該日)止最後連續五個交易日之平均收市價每股0.144港元溢價約38.89%；
- (iii) 股份截至最後交易日(包括該日)止最後連續十個交易日之平均收市價每股0.145港元溢價約37.93%；及
- (iv) 每股股份之未經審核綜合資產淨值約0.125港元(根據本集團於二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約219,845,000港元及於配售事項完成前之已發行股份1,763,698,191股計算)溢價約60.45%。

董事會(獨立非執行董事除外，彼等意見將受獨立財務顧問之建議影響)確認，換股價乃本公司與賣方經公平磋商，並已考慮股市市況及股份現行市價後釐定。

重設換股價

可換股債券之換股價可於其到期日前每個曆年重設(倘必要)十二次(即每月最後一個營業日)(「**重設日期**」)，惟股份截至重設日期(包括該日)止最後連續三個交易日在聯交所所報之平均收市價(「**重設價**」)須低於可換股債券之換股價，方可重設。倘發生有關情況，則可換股債券當時之換股價將自緊隨之營業日起調低至重設價，惟於任何情況下重設之換股價不得低於股份面值每股0.01港元。倘初步換股價日後有任何變動(及可換股債券換股價之任何隨後變動)，本公司將遵照上市規則之有關規定刊發公佈。

董事會(獨立非執行董事除外，彼等意見將受獨立財務顧問之建議影響)確認，換股價之價格重設機制乃本公司與賣方經公平磋商後釐定。

經考慮下列事項，董事會願意接納換股價之價格重設機制：

- (a) 董事會已仔細研究及審閱香港若干上市公司宣佈將其現有業務分散至採礦業之業務計劃後之股價表現。就此而言，董事會對經擴大集團於完成後之未來前景深感樂觀。收購事項或會改善經擴大集團之內在價值，可能對股價產生正面影響。於此情況下，價格重設機制並不適用於本公司；及
- (b) 本公司願意支付代價之現金部分為40,000,000港元(相當於代價僅約13.33%)，而代價餘款則以發行三年到期之可換股債券支付。本公司與賣方協定之有關付款條款與賣方融資安排相類似。倘無有關賣方融資安排，本公司並無足夠內部資源為收購事項提供資金，且不能涉足中國採礦業。

為回饋賣方願意接納有關付款條款，賣方要求本公司提供有關股價表現及／或本公司還款能力之若干保證。鑑於董事會／本公司並無能力(i)保證完成後之股價表現；及／或(ii)擔保本公司於三年內可取得資金償還可換股債券(儘管董事會將於本公佈刊發後竭力物色任何有意投資者、銀行或夥伴，以股權及／或債務融資資助本公司)，董事會最終與賣方達成協議，將上述價格重設機制納入可換股債券條款，以對賣方作若干程度之保證。

此外，鑑於(i)可換股債券將不會於緊隨完成後為本集團帶來重大資本開支；及(ii)初步換股價較每股股份之未經審核綜合資產淨值約0.125港元(根據本集團於二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約219,845,000港元及於配售事項完成前之已發行股份1,763,698,191股計算)溢價約60.45%，董事會(獨立非執行董事除外，彼等意見將受獨立財務顧問之建議影響)認為換股價之價格重設機制屬公平合理。

贖回

可換股債券持有人有權要求本公司於違約事件發生時根據可換股債券條款規定贖回可換股債券。

本公司可於到期日前隨時在可換股債券持有人同意下贖回全部或部分可換股債券。除先前兌換、買入及註銷者外，本公司將於可換股債券到期日以現金支付可換股債券項下尚未兌換之本金額。

換股股份之地位

換股股份於配發及發行有關股份當日，與已發行股份於各方面享有同等地位。

申請上市

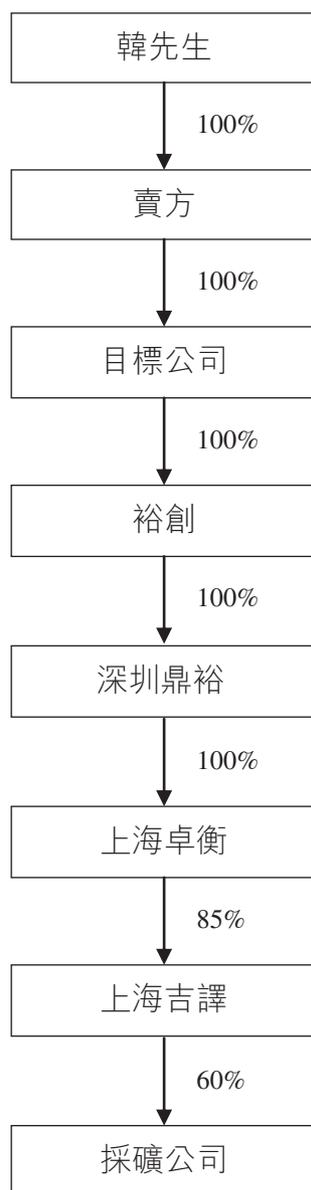
本公司將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。換股股份須根據特別授權配發及發行。

假設按初步換股價悉數兌換可換股債券，則將予發行1,300,000,000股換股股份，相當於(i)本公司於本公佈日期之現有已發行股本約61.50%；及(ii)於悉數兌換可換股債券後，本公司經配發及發行換股股份擴大之已發行股本約38.08%。

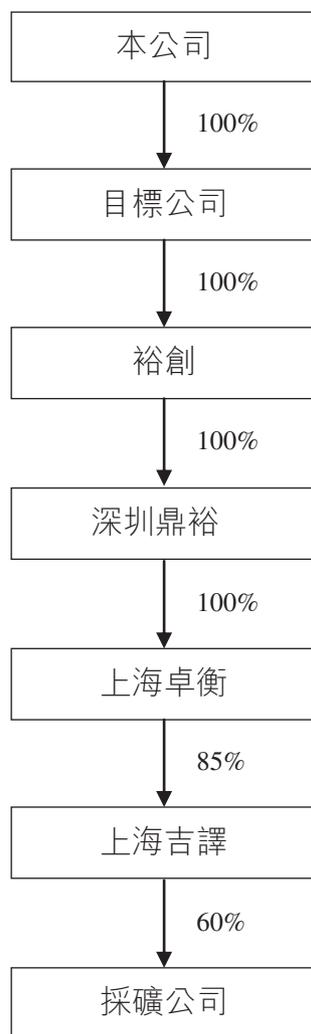
股權表

下表載列(i)目標集團於本公佈日期之股權架構；及(ii)經擴大集團於緊隨完成後之股權架構：

於本公佈日期之簡明股權架構



緊隨完成後之簡明股權架構



本公司股權架構變動

下文為本公司於(i)本公佈日期；(ii)緊隨於按初步換股價悉數兌換可換股債券而配發及發行換股股份後；(iii)緊隨於按最低換股價0.01港元悉數兌換可換股債券而配發及發行換股股份後；及(iv)緊隨於兌換可換股債券而配發及發行換股股份後之股權架構摘要，僅供說明用途，惟須受買賣協議項下換股限制及可換股債券條款規限：

股東	於本公佈日期		於按初步換股價悉數 兌換可換股債券 而配發及發行 最多換股股份後		於按最低換股價0.01港元 悉數兌換可換股債券 而配發及發行 最多換股股份後 (附註3)		於兌換可換股債券 而配發及發行換股 股份後，而賣方持有 本公司股本之已發行 股份不多於29.90% (附註4)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
董事俞惠芳女士	512,630,358	24.25	512,630,358	15.02	512,630,358	1.82	512,630,358	17.00
徐東先生(附註1)	121,585,000	5.75	121,585,000	3.56	121,585,000	0.43	121,585,000	4.03
解弘淼先生(附註2)	128,840,000	6.10	128,840,000	3.77	128,840,000	0.46	128,840,000	4.27
賣方(或其代名人)	-	-	1,300,000,000	38.08	26,000,000,000	92.48	901,563,137	29.90
公眾股東	1,350,642,833	63.90	1,350,642,833	39.57	1,350,642,833	4.81	1,350,642,833	44.80
總計	2,113,698,191	100	3,413,698,191	100	28,113,698,191	100	3,015,261,328	100

附註：

1. 於本公佈日期，徐東先生為採礦公司之董事，並被視為擁有買賣協議之重大權益。因此，徐東先生及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票。
2. 解弘淼先生為解錫雙先生(為上海吉譯之法定代表，直至二零零九年五月)之姪兒，故被認為擁有買賣協議之重大權益。因此，解弘淼先生及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票。

3. 倘換股價根據可換股債券條款重設為0.01港元，則於悉數兌換可換股債券而將予發行之換股股份之最高數目為26,000,000,000股，相當於(i)本公司於本公佈日期之現有已發行股本約1,474.18%；及(ii)本公司經按最低換股價0.01港元悉數兌換可換股債券而配發及發行換股股份擴大之已發行股本約92.48%，僅供說明用途。
4. 載列股權架構乃僅供參考，並非獨有。根據買賣協議項下之換股限制及可換股債券之條款，可換股債券持有人將有權將可換股債券兌換為換股股份，惟(i)可換股債券持有人及其一致行動人士將不會根據收購守則第26條而負上提出強制性收購建議之責任；及(ii)倘行使可換股債券所附之換股權將導致本公司不能遵照上市規則第8.08條規定之最低公眾持股量或上市規則項下其他有關規定，則可換股債券持有人將不會作出有關兌換。
5. 於本公佈日期，本公司持有根據本公司購股權計劃授出之70,540,000份尚未行使購股權，並附有權利認購70,540,000股股份。除上述購股權外，本公司於本公佈日期並無任何尚未行使之認股權證、衍生工具或可兌換為股份之證券。上表所載列之股權架構已假設並無行使有關購股權。

鑑於上述買賣協議之條款及條件及可換股債券之條款，收購事項將不會導致本公司之控制權變動。

本公司於所有時間將根據上市規則第8.08條遵照公眾持股量規定(即不少於本公司全部已發行股本25%)，並將採取合適步驟／措施以確保股份具有足夠公眾持股量(倘必要)。

股東之攤薄影響

由於換股股份之攤薄影響重大，本公司將遵照上市規則第13.25A及13.25B條，於必要時於翌日披露報表及月報表就其已發行股本之變動(包括兌換任何可換股債券)作出披露。

目標集團之資料

目標公司

目標公司為於二零零六年六月二十日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並為賣方全資擁有。目標公司自其註冊成立起一直並無錄得任何營業額。

裕創

裕創為於二零零六年六月九日在香港註冊成立之投資控股有限公司，並由目標公司全資擁有。裕創自其註冊成立起一直並無錄得任何營業額。於本公佈日期，裕創持有深圳鼎裕100%股本權益。

深圳鼎裕

深圳鼎裕為於二零零六年八月三十日在中國註冊成立之有限責任公司，並由裕創全資擁有。深圳鼎裕自其註冊成立日期起一直並無進行任何重大業務。於本公佈日期，深圳鼎裕持有上海卓衡100%股本權益。

上海卓衡

上海卓衡為於二零零七年三月十二日在中國註冊成立之有限責任公司，並為深圳鼎裕之全資附屬公司。上海卓衡自其註冊成立日期起一直並無進行任何重大業務。於本公佈日期，上海卓衡持有上海吉譯85%股本權益。

上海吉譯

上海吉譯為於二零零六年七月十二日在中國註冊成立之有限責任公司。上海吉譯自其註冊成立日期起一直並無進行任何重大業務。於本公佈日期，上海吉譯分別由上海卓衡、張先生及巴先生擁有85%、10%及5%權益，並持有採礦公司85%股本權益。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，張先生及巴先生均為獨立第三方。

採礦公司

採礦公司為於二零零六年八月二十三日在中國註冊成立之有限責任公司。於本公佈日期，採礦公司分別由上海吉譯及鑫元礦業擁有60%及40%權益。採礦公司持有採礦許可證。誠如上文所述，除採礦許可證外，採礦公司於本公佈日期並無任何其他重大資產。董事確認，採礦公司於完成後將主要從事礦區開採而非礦區勘探。

董事經作出一切合理查詢後，據其所知、所悉及所信，鑫元礦業為獨立第三方。

本公司已委任中國法律顧問，以對(當中包括)目標集團於礦區之法定所有權及權益進行法定盡職審查，審查採礦公司會否為未來業務及礦區之生產在取得一切相關採礦權證時遇上任何法律障礙，以及日後是否有可能出現其他法律問題。

根據採礦公司相關法律文件之審查結果，以及採礦許可證已授予採礦公司，本公司之中國法律顧問表示，採礦公司在採礦許可證續期方面並無面對任何可遇見之障礙。本公司之中國法律顧問亦表示，採礦許可證很可能於二零一一年十一月到期後獲得續期三年。

此外，根據中國法律顧問，(i)採礦公司在取得進行採礦業務之相關許可證方面並無面對任何可遇見之障礙；及(ii)採礦公司可於中國進行鉬開採業務，惟採礦公司必須將鉬開採業務外包予鑫元礦業或其他於中國註冊成立之第三方。倘鉬開採工序外包予鑫元礦業或其他第三方，則根據上市規則，採礦公司與鑫元礦業或其他第三方間之交易可能構成本公司之持續關連交易，而本公司須遵守上市規則項下之有關規定(如必要)。

目標公司已確認，採礦公司自其註冊成立日期起尚未開展任何業務。儘管如此，已編製有關採礦公司未來業務之可行性報告草擬本。經參考可行性報告草擬本後，建議設立若干將於二零一零年投產之採礦及冶煉廠，預期礦區產量於二零一零年、二零一一年及二零一二年分別為250、495及785千噸礦石。

誠如可行性報告草擬本進一步指出，礦區於二零一零年之初步資金成本估計約為人民幣78,500,000元。其後，由二零一一年至二零一四年止，礦區預期所需資金成本總額約為人民幣41,800,000元。

溢利分配

根據上海吉譯與鑫元礦業於二零零六年七月二十八日訂立之合作協議，上海吉譯與鑫元礦業於投資期內就採礦公司之溢利將按50：50基準作出分配，一旦該投資項目達致收支平衡，上海吉譯與鑫元礦業之溢利分配比例將會調整至45：55之比例。據賣方所述，鑫元礦業為採礦公司在取得採礦許可證方面擔當重要角色，而採礦公司之溢利分配比例亦因此並非基於股東各自於採礦公司擁有之股本權益。據董事所知，鑫元礦業將於完成後繼續監察採礦公司，同時向其業務營運提供意見。董事預期，鑫元礦業於未來所作之貢

獻亦將於日後持續為採礦公司及本公司帶來利益。鑑於上文所述，連同代價已計及本公司根據上述溢利分配比例而分佔採礦公司有關溢利與本公司根據可行性報告草擬本出資予採礦公司之必須資本之間之差額，董事認為上述有關上海吉譯與鑫元礦業之溢利分配比例實可接受。

資本承擔

根據上海吉譯與鑫元礦業於二零零七年六月二十六日在開發階段時訂立之補充合作協議（「補充協議」），倘採礦公司之投資金額並不超過人民幣30,000,000元，則有關金額將會由上海吉譯及鑫元礦業按照各自於採礦公司之股本權益注資。然而，本公司注意到，補充協議相對地未能清晰交代其所述有關投資金額超過人民幣30,000,000元時之注資比例之條文（惟於該情況下上海吉譯於採礦公司之最高注資額將為60%）。因此，董事會將於完成後與鑫元礦業再度磋商，以設定在有關情況下之出資義務或責任，並將根據上市規則為股東提供最新情況。

倘本公司需要不按其於採礦公司之股權比例向採礦公司作出墊款，則屆時可能會具有持續關連交易之涵義。然而，於本公佈日期當日決定本公司或鑫元礦業成為向採礦公司提供貸款之貸方仍屬未知之數。

本公司將以本集團內部資源或其他集資活動為其注資採礦公司提供資金。於本公佈日期，本公司尚未就有關集資活動訂立任何協議。倘本公司進行任何集資活動，且具有根據上市規則之涵義，則本公司將根據上市規則另行發表公佈及採取適當行動。

其他事項

由於採礦公司為在中國註冊成立之有限責任公司，儘管上述合作協議及補充協議未有清楚規定，惟中國法律顧問建議，採礦公司出現任何損失及索賠應全數由其本身承擔，而上海吉譯及鑫元礦業則毋須承擔有關損失及索賠。

再者，倘採礦公司被終止營運，則採礦公司之剩餘資產將於採礦公司清盤後按上海吉譯及鑫元礦業各自於採礦公司之實際資本投資分派予彼等。

目標集團

於完成後，本集團將成為持有目標公司100%股權之股東，並因此實際擁有(i)裕創100%股本權益；(ii)深圳鼎裕100%股本權益；(iii)上海卓衡100%股本權益；(iv)上海吉譯85%股本權益；及(v)採礦公司51%股本權益。此外，誠如上文「採礦公司董事會成員」一節所述，本公司將能夠控制採礦公司董事會。因此，採礦公司將成為本公司之非全資附屬公司，而目標集團之財務業績將於本集團之財務報表綜合入賬。

根據相關中國會計準則編製之目標集團未經審核財務報表，截至二零零七年十二月三十一日止年度，目標集團之營業額、除稅前及除稅後虧損淨額分別為零、約97,944港元及98,265港元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度，目標集團之營業額、除稅前及除稅後虧損淨額分別為零、約9,676港元及10,382港元。於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，目標集團之資產淨值分別約為156,559港元及91,723港元。

根據目標集團按照相關中國會計準則編製之最近期管理賬目，截至二零零九年三月三十一日止三個月，目標集團之未經審核營業額、除稅前及除稅後虧損淨額分別為零、約7,624港元及7,624港元。於二零零九年三月三十一日，目標集團之未經審核負債淨額約為7,818,351港元。

礦區

礦區位於中國內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮，總採礦面積為1.7259平方公里。據賣方所述，根據礦區之開發計劃及可行性報告草擬本，採礦公司將不會於完成前在礦區開展任何開採工作。

採礦許可證之詳情概述如下：

許可證號碼	許可證持有人	採礦面積(平方公里)	到期日
1500000820591	採礦公司	1.7259	二零一一年十一月二十六日

如先前所述，本公司之中國法律顧問表示，採礦許可證很可能於到期後續期三年。

根據江西有色地質勘查二隊於二零零九年四月刊發之儲量報告，礦區之主要儲量為各式各樣之金屬(主要包括銅及鉬)，礦區之探明儲量(經參考儲量報告，根據中國固體礦產儲量分類系統，礦產儲量分類為第332類，大概相等於JORC準則之控制資源)如下：

金屬種類	數量 (噸)
銅儲量	18,860
鉬儲量	5,356.91

估值師確認，彼等信納江西有色地質勘查二隊之資格，初步估值乃根據儲量報告而作出。

進行收購事項之理由

本集團主要從事物業投資業務，當中包括投資物業租賃及提供物業管理服務。

行業回顧

銅

銅以數量計算乃世界第三大工業金屬，緊次於鋼及鋁。銅之主要工業用途乃為電器及建造業生產電纜、電線及電器產品。

根據上海金屬交易所(<http://www.shfe.com.cn>)，銅之最高本地售價一度於二零零八年攀升至每噸約人民幣66,466元，惟於二零零八年十二月下跌至每噸約人民幣27,027元。此外，誠如中國有色金屬工業協會(<http://www.chinania.org.cn>)所公佈之統計資料所指，銅產量已於二零零八年達至約3,710,000噸，較去年度增長約10%。

鉬

鉬乃採銅常見之副產品，並具有抵禦極高溫度及高度抗腐蝕之能力。鉬廣泛應用作不銹鋼之合金劑。含有鉬之產品均以工業用途為主，當中包括發電、油氣、化工、運輸、礦業、電機工程、建造及建設，以及裝配。

根據中國有色金屬工業協會(<http://www.chinania.org.cn>)，鉬之國內售價於二零零八年平均每噸約為人民幣3,564元，較上一年度減少約13.77%。此外，經參考國際鉬協會(International Molybdenum Association) (www.imoa.info)發表之鉬市場快訊(Molybdenum Market Update) (二零零七年九月號)，鉬之需求已大幅上升，於二零零二年至二零零六年間之年複合增長率約為8%。

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。本公司亦有意繼續從事現有物業投資業務。然而，近期上海物業市場氣氛好轉，可能為本公司提供以董事會可接納之價格出售本集團目前所持投資物業之契機。倘有關出售事項落實，本公司可能將有關所得款項用作(i)本集團營運資金以減少本集團債務及／或撥付收購事項；或(ii)於機會出現時收購其他合適投資物業。

管理團隊

採礦公司由一支經驗豐富之管理團隊監督其業務。管理團隊由具備合適資格及礦業相關經驗之人員組成。經擴大集團將會保留採礦公司之現有管理團隊，並將委任合適人選，以確保採礦公司業務得以持續有效進行。

採礦公司管理團隊之現有及建議人員之簡歷如下：

柯雲峰先生

柯雲峰先生，69歲，畢業於長春地質學院。彼為高級工程師，於地質研究及礦物評估方面累積逾35年經驗。彼過往為多支地質研究隊伍之隊長，亦曾參與各項由中國湖北省省政府進行之地質研究。柯先生目前為鄂州市鴻福礦業實業有限公司之總工程師。

喻忠保先生

喻忠保先生，59歲，畢業於長春地質學院，持有地質開採學位。彼為高級工程師，於地質研究及礦物評估方面累積逾35年經驗。彼過往為多支地質研究隊伍之隊長，亦曾參與多項由多個省政府進行之地質研究，彼曾為黃石市國土資源局工作。目前，喻先生為多項礦物及技術發展項目之顧問。

盧德揆先生

盧德揆先生，71歲，畢業於中國地質大學。彼為中國江西省地質部之高級教授及主管，於地質研究及礦物評估方面累積逾40年經驗。彼過往亦為多支地質研究隊伍之隊長，亦曾參與多項由多個省政府進行之地質研究。

結論

董事認為，經擴大集團可能因為收購事項(詳情載列於下文「風險因素」一節)而承受若干無可避免之風險。於平衡有關收購事項之風險與採礦公司之前景後，董事會(須視乎獨立財務顧問之意見方可作實其意見之獨立非執行董事除外)認為，買賣協議之條款(包括代價及可換股債券之條款)實屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

風險因素

可能與收購事項有關之風險因素載列如下：

銅及鉬之價格及需求波動

中國之銅鉬價格非常視乎國際市場價格走勢。董事認為，多種因素可能影響國際市場之銅鉬價格及需求，該等因素包括但不限於國際經濟狀況之穩定性及環球政局及社會狀況之波動，並超出經擴大集團之控制範圍之外。此外，商品價格有可能跌至較低水平，而銅鉬之未來價格走勢(不論升跌)於現時仍屬未知之數。

開採銅鉬之不明朗因素

礦區之銅鉬儲量或有異於江西有色地質勘查二隊之估計，且概不保證採礦公司進行之開採工作可導致發現經濟上可行之儲量。

有色金屬工業之中國政府規例

有色金屬工業須受規於多項政府政策及規例，當中包括但不限於開採、開發、生產、稅項、勞工準則、職業健康及安全、廢料處理、環境監察、保護及控制、營運管理及其他問題。該等政策之任何變動可令採礦公司之營運成本上升，並因而對經擴大集團之經營業績構成不利影響。

採礦許可證之有效性

儘管採礦公司已取得採礦許可證，於許可期內在礦區進行開採活動，惟採礦許可證須視乎日後能否獲得續期，而採礦公司或無法為其開採權續期或延期。倘採礦公司未能於採礦許可證到期後續期，則經擴大集團之業務及財務業績可能會受到不利影響。

估值

估值涉及多項假設，並因此估值或會未能實際反映礦區之真實價值。

本集團之新業務

收購事項構成本集團於一個新業務範疇之投資。儘管經擴大集團將成立一支富經驗之管理團隊監督採礦公司之業務，惟經擴大集團或仍未能控制此項新業務之相關營運風險。

重大及持續資本投資

採礦業務需要重大及持續之資本投資。生產項目之天然資源或未能按計劃或如期完成、或超出原來預算，並或未能達至擬定經濟效果或可見商業目標。因此，採礦公司之營運及發展所用實際資本投資可能因為本公司未能控制之因素而大大超出本集團之預算。

收購事項將提升經擴大集團之風險水平。獨立股東應注意上述風險因素就收購事項而言並非詳盡無遺。

上市規則之涵義

由於收購事項其中一個相關百分比(定義見上市規則)超過100%，故收購事項根據上市規則構成本公司一項非常重大收購事項。鑑於韓先生身兼本公司一家間接全資附屬公司之法定代表及董事，並於目標集團出任董事，收購事項亦構成本公司一項關連交易，並須待獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准。解弘淼先生為解錫雙先生之姪兒，並直至二零零九年五月為上海吉譯之法定代表，擁有128,840,000股股份之權益，數目相當於本公司於本公佈日期之已發行股本約6.10%。採礦公司董事徐東先生擁有121,585,000股股份之權益，數目相當於本公司於本公佈日期之已發行股本約5.75%。解弘淼先生及徐東先生因此被認為於收購事項擁有重大權益。因此，韓先生、解弘淼先生及徐東先生，以及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票贊成收購事項。

一般事項

由林紋銳先生、黎偉賢先生及曹潔敏女士(全部均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已成立，以(i)就買賣協議條款對獨立股東而言是否公平合理及收購事項是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見；及(ii)考慮到本公司委任之獨立財務顧問之建議後就有關收購事項如何投票向獨立股東提供意見。

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准有關買賣協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

根據上市規則，一份載有(其中包括) (i) 收購事項及買賣協議進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關收購事項之意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項之意見函件；及(iv)召開股東特別大會通告將在可行情況下盡快寄發予股東。

由於收購事項須待本公佈內詳列之多項先決條件達成後方告完成，收購事項或未能完成。股東及準投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

股份暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份自二零零九年六月五日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零零九年六月十二日上午九時三十分起恢復買賣。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議所載之條款及條件，買方向賣方收購銷售股份
「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(星期六及星期日除外)
「裕創」	指	裕創集團有限責任公司*，一家於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「本公司」或「買方」	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，並為買賣協議項下之收購事項買方
「完成」	指	收購事項根據買賣協議之條款及條件完成
「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
「代價」	指	根據買賣協議買方就收購事項應付予賣方之總代價300,000,000港元

「換股價」	指	每股換股股份0.20港元，可根據買賣協議之條款及條件，以及可換股債券之條款作出調整
「換股股份」	指	所有可換股債券之換股權按初步換股價獲行使後本公司將配發及發行之1,300,000,000股新股份
「可換股債券」	指	根據買賣協議之條款及條件，本公司將發行予賣方之本金額260,000,000港元之可換股可贖回票據
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本集團
「可行性報告」	指	本公司委聘之獨立合資格技術顧問WBB Engineering Consultants就採礦公司未來業務編製之可行性報告
「金順」或「賣方」	指	金順國際有限公司*，目標公司之唯一股東，並為一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，亦為買賣協議項下收購事項之賣方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	韓先生
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就收購事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除韓先生(如適用)、解弘淼先生及徐東先生以及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「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	二零零九年六月四日，即股份暫停買賣以待刊發本公佈前在聯交所買賣之最後一日
「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
「截止日期」	指	二零一零年六月三十日或買賣協議之有關訂約方可以書面協定之較後日期
「礦區」	指	位於中國內蒙古自治區赤峰市克什克騰旗三義鄉永勝村經棚鎮之克什克騰旗大地礦業有限公司永勝礦區銅、鉬、鉛、鋅、銀礦
「採礦公司」	指	克什克騰旗大地礦業有限責任公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，並由上海吉譯擁有60%權益
「採礦許可證」	指	採礦公司持有之採礦許可證號碼1500000820591，據此，採礦公司將有權於礦區進行銅與鉬之採礦及開採工作
「巴先生」	指	巴日斯先生，上海吉譯之其中一名股東
「韓先生」	指	韓衛先生，目標公司之唯一股東
「解弘淼先生」	指	解弘淼先生，本公司股東及解錫雙先生之姪兒
「解錫雙先生」	指	解錫雙先生，上海吉譯之前法定代表(直至二零零九年五月為止)
「張先生」	指	張磊先生，上海吉譯之其中一名股東
「配售事項」	指	根據分別於二零零九年五月二十日及二零零九年五月二十二日訂立之配售及認購協議及補充協議補足配售350,000,000股股份
「中國」	指	中華人民共和國

「儲量報告」	指	江西有色地質勘查二隊於二零零九年四月編製之內蒙古自治區克什克騰旗永勝礦區銅鉬多金屬礦地質評價報告
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零零九年六月四日就收購事項訂立之有條件買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中一股每股面值1美元之股份，相當於其於本公佈日期之全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「上海吉譯」	指	上海吉譯實業有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，並為上海卓衡擁有85%權益之附屬公司
「上海卓衡」	指	上海卓衡實業有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，並為深圳鼎裕之全資附屬公司
「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
「股份抵押」	指	本公司與賣方於二零零九年六月四日就銷售股份訂立之股份抵押，以作為賣方妥善及準時履行及遵守賣方及目標公司於買賣協議所載之一切責任
「深圳鼎裕」	指	鼎裕投資諮詢(深圳)有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，並為裕創之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會之收購、合併及股份購回守則

「目標公司」	指	萬豐集團有限公司*，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為賣方全資擁有
「目標集團」	指	包括目標公司、裕創、深圳鼎裕、上海卓衡、上海吉譯及採礦公司
「鑫元礦業」	指	克什克騰旗鑫元礦業有限責任公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，並為採礦公司之其中一名股東
「估值」	指	估值師估計礦區於二零零九年四月三十日約為820,000,000港元之公平值
「估值報告」	指	估值師編製有關礦區於二零零九年四月三十日之公平值之估值報告
「估值師」	指	中和邦盟評估有限公司，為獨立估值師
「平方公里」	指	平方公里
「%」	指	百分比

承董事會命
中國置業投資控股有限公司*
主席
俞惠芳

香港，二零零九年六月十一日

就本公佈而言，所有以人民幣計值之金額已按人民幣1.00元兌1.148港元之兌換率換算為港元(僅供參考)，惟並不代表任何人民幣或港元金額可以或應可以按上述匯率或任何其他匯率於有關日期兌換。

本公佈所述之中國實體之中文名稱與其英文翻譯如有歧義，概以中文名稱為準。

於本公佈日期，執行董事為俞惠芳女士及區達安先生，而獨立非執行董事則為林紋銳先生、黎偉賢先生及曹潔敏女士。

本公佈將自刊登日期起最少一連七天在聯交所網站「最新公司公告」網頁及本公司網站刊載。

* 僅供識別