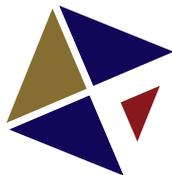


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

- (1) 出售房地產物業權益之重大交易；
- (2) 盈利警告；
- 及
- (3) 恢復買賣

買賣協議

於二零零九年六月二十二日(交易時段結束後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此，買方及賣方分別同意按代價人民幣40,000,000元(相當於約45,450,000港元)收購及出售該物業。

代價由買方按下列方式支付：(a)買方已於簽署買賣協議當日支付人民幣30,500,000元(相當於約34,660,000港元)以償還該物業所負有按揭之銀行債務人民幣30,500,000元(相當於約34,660,000港元)；及(b)買方已於簽署買賣協議當日以現金向賣方支付餘額人民幣9,500,000元(相當於約10,790,000港元)。

一般事項

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批准後方可作實。

根據上市規則，一份載有(其中包括)出售事項詳情、該物業估值報告及股東特別大會通告之通函將會寄發予股東。

* 僅供識別

盈利警告

董事會謹此告知本公司股份及證券之持有人及準投資者，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增加。虧損增加主要由於本集團於中國之投資物業之公平值變動產生虧損。

股東及準投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

恢復買賣

股份已自二零零九年六月二十三日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。股份將自二零零九年六月二十九日上午九時三十分起恢復買賣。

買賣協議

日期： 二零零九年六月二十二日(交易時段結束後)

訂約各方： (1) 賣方： 上海祥宸行置業有限公司，本集團全資擁有之附屬公司
(2) 買方： 胡希鈕、胡志樞、胡彪、胡碎邊、胡碎淡、胡斌、朱昌俊、周美紅

董事經作出一切合理查詢後，據其所知、所悉及所信，所有買方均為獨立第三方。

將予出售之資產

根據買賣協議，買方及賣方分別同意收購及出售該物業。

代價

該物業之代價為人民幣40,000,000元(相當於約45,450,000港元)。

代價由買方按下列方式支付：(a)買方已於簽署買賣協議當日支付人民幣30,500,000元(相當於約34,660,000港元)以償還該物業所負有按揭之銀行債務人民幣30,500,000元(相當於約34,660,000港元)；及(b)買方已於簽署買賣協議當日以現金向賣方支付餘額人民幣9,500,000元(相當於約10,790,000港元)。

代價乃由賣方與買方經參考嘉漫(香港)有限公司就該物業作出之指示性初步估值後按公平原則磋商釐定。

該物業之代價乃由賣方與買方經考慮該物業之初步估值後按公平原則磋商協定。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

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。

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。

有關該物業之資料

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初步估值為約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，預計本公司將錄得淨虧損，而本集團之資產淨值將減少約63,330,000港元。

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初步估值為約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。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。

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，鑒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份投資之機會，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，就抵押該物業授予本公司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十一日刊發之公佈。

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。鑒於該物業之估值，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。

一般事項

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。概無股東須就批准出售事項之決議案於股東特別大會上放棄投票。

根據上市規則，一份載有(其中包括)出售事項詳情、該物業估值報告及股東特別大會通告之通函將會寄發予股東。

盈利警告

董事會謹此告知本公司股份及證券之持有人及準投資者，根據本集團管理賬目之初步評估及本公司目前可用資料，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增加。虧損增加主要由於本集團於中國之投資物業之公平值變動產生虧損。

本公佈所載資料僅為本公司管理層根據可用資料進行之初步評估。由於本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之業績尚未確定，而有關虧損之精確數額須待本公司獨立估值師確認，故董事會於現階段無法確定對本集團之財務影響。本集團之經審核年度業績之進一步詳情將於截至二零零九年三月三十一日止年度之年度報告內披露，預期該等資料將於二零零九年七月底或之前寄發予股東。

股東及準投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

恢復買賣

股份已自二零零九年六月二十三日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。股份將自二零零九年六月二十九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：

「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、星期日及公眾假日除外)
「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)，將按本公佈所述之方式支付
「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

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「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
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及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
「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，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

於本公佈中，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。

承董事會命
中國置業投資控股有限公司
主席
俞惠芳

香港，二零零九年六月二十六日

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。