

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 及 恢復買賣

中國置業投資控股有限公司之財務顧問



粵海證券有限公司  
GUANGDONG SECURITIES LIMITED

謹此提述本公司日期為二零一零年三月二十四日、二零一零年三月二十六日、二零一零年四月八日及二零一零年六月二十二日分別有關諒解備忘錄、增編及確認函件之公佈。

#### 收購事項

繼分別於二零一零年三月二十四日、二零一零年四月八日及二零一零年六月二十二日訂立諒解備忘錄、增編及確認函件後，本公司(作為買方)於二零一零年八月十八日(交易時段結束後)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，代價應由本公司以現金及發行可換股債券之方式支付。

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

由於收購事項之相關百分比(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則收購事項構成本公司一項非常重大收購事項。由於賣方(透過其全資附屬公司)為採礦公司(即於本公佈日期本公司持有51%權益之間接附屬公司)之主要股東，因而根據上市規則為本公司之關連人士，故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。韓衛先生為採礦公司之董事，亦為金順國際有限公司之唯一董事及唯一股東，而金順國際有限公司持有(a)113,207,861股股份；及(b)面值27,000,000港元可兌換為股份之可換股債券。此外，韓衛先生為本公司若干間接全資附屬公司(包括但不限於深圳鼎裕)及上海吉譯之董事及授權代表。因此，賣方、金順國際有限公司、韓衛先生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(均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已告成立，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)考慮到本公司將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(包括授出發行換股股份之有關特別授權)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)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之意見函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)合資格人士報告；(v)估值報告；及(vi)股東特別大會通告之通函將不遲於二零一零年九月十七日寄發予股東。

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，故收購事項可否完成仍屬未知之數。股東及準投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

### 股份恢復買賣

應本公司要求，股份自二零一零年八月十九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二零一零年八月二十七日下午二時三十分起恢復買賣。

### 緒言

繼分別於二零一零年三月二十四日、二零一零年四月八日及二零一零年六月二十二日訂立諒解備忘錄、增編及確認函件後，本公司(作為買方)於二零一零年八月十八日(交易時段結束後)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。

於本公佈日期，本公司透過其全資附屬公司及上海吉譯最終實益擁有採礦公司之51%股權。因此，於完成後，本公司實際上將持有採礦公司之91%股權。

### 買賣協議

下文為買賣協議之主要條款：

#### 日期

二零一零年八月十八日

訂約各方：

#### 買方

本公司

## 賣方

星光為目標公司之唯一股東，為於二零零九年七月二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，賣方由楊先生合法實益擁有100%權益，彼亦為賣方之唯一董事。

於本公佈日期，楊先生為目標公司及東滙之唯一董事。楊先生亦為深圳公司及北京公司之執行董事。

賣方(透過其全資附屬公司)為採礦公司(即上文所述於本公佈日期本公司持有51%權益之間接附屬公司)之主要股東，因而根據上市規則為本公司之關連人士。

除上文所述者外，董事經作出一切合理查詢後，據其所知、所悉及所信，賣方、楊先生及彼等各自之聯繫人士均為獨立於本公司及本公司之關連人士之第三方。此外，賣方、楊先生及彼等各自之聯繫人士均並非本公司任何主要股東之一致行動人士(定義見收購守則)。

此外，董事經作出一切合理查詢後，據其所知、所悉及所信，除韓衛先生透過金順國際有限公司持有113,207,861股股份及面值27,000,000港元可兌換為股份之可換股債券外，於本公佈日期，賣方、楊先生、韓衛先生及彼等各自之聯繫人士並未於本公司持有任何股份或其他可換股證券。

## 擔保人

楊先生

楊先生(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。

於二零零九年十二月三十一日，北京公司(於隨後成為目標公司之間接全資附屬公司之前)訂立一份協議，向鑫元礦業收購採礦公司之40%股權。鑫元礦業除為採礦公司當時之主要股東外，與本公司及本公司之關連人士概無關連。採礦公司向北京公司支付之原定成本為人民幣27,000,000元(相等於約30,830,000港元)(「原定成本」)。

## 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) 本公司將於買方全權酌情信納盡職審查之表現後支付現金48,500,000港元作為可退回按金。可退回現金按金之另一部分合共41,500,000港元將由本公司於簽立買賣協議後三十個營業日(或買賣協議之訂約方同意之任何較後日期)內支付；及
- (ii) 扣除上述按金後，餘款210,000,000港元將於完成後一個月內以按換股價每股換股股份0.085港元向賣方發行本金額為210,000,000港元之可換股債券之方式支付。

首期按金48,500,000港元及其後按金41,500,000港元已分別於二零一零年四月八日及二零一零年八月二十日由本公司支付予賣方，並以下列方式撥付：(i)根據於二零一零年三月二十六日訂立之先舊後新配售協議及認購協議在股份合併之前以先舊後新方式配售及認購本公司510,000,000股股份；(ii)根據本公司日期為二零一零年三月二十六日之公佈所載於二零一零年三月二十六日訂立之新配售協議在股份合併之前配售本公司90,000,000股新股份；(iii)根據於二零一零年五月二十七日訂立之配售協議及認購協議在股份合併之前配售及認購本公司500,000,000股股份(詳情載於本公司日期為二零一零年五月二十七日之公佈)；(iv)根據於二零一零年六月十四日訂立之配售協議及認購協議在股份合併之前配售及認購本公司500,000,000股股份(詳情載於本公司日期為二零一零年六月十四日之公佈)；及(v)根據於二零一零年八月五日訂立之配售協議及認購協議配售及認購100,000,000股股份以及根據於二零一零年八月五日訂立之新股份配售協議配售180,000,000股股份(詳情載於本公司日期為二零一零年八月五日之公佈)。

## 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) 估值師於二零一零年三月三十一日之初步估值約人民幣741,000,000元(載於估值報告草擬本)；
- (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。

估值師採用收入法，即參考可行性研究報告及合資格人士報告編製估值。可行性研究報告之其他詳情將載於擬寄發予股東之通函；而合資格人士報告及估值報告全文將載入通函。

根據賣方之諒解，由於(i)於二零零八年十二月簽訂相關諒解備忘錄(「北京公司諒解備忘錄」)訂明購買成本須介乎人民幣25,000,000元至人民幣28,000,000元之間時，並無就北京公司向鑫元礦業收購採礦公司之40%股權(「北京公司收購事項」)對採礦公司進行估值，而代價乃參考初步估值後釐定；(ii)北京公司諒解備忘錄乃於有色金屬價格普遍下降之全球金融危機期間協商及簽訂；及(iii)北京公司收購事項與收購事項之條款(包括但不限於支付條款)有所不同，故代價較原定成本有所增加。

北京公司諒解備忘錄並不具備法律約束力，其有效期自簽訂之日起為期兩年。同時，根據賣方之諒解，北京公司與鑫元礦業一直維持長期良好合作關係，北京公司曾協助鑫元礦業重續當時已過期之採礦許可證。鑑於上述理由，儘管北京公司諒解備忘錄並不具備法律約束力，但鑫元礦業一直希望繼續進行北京公司收購事項。此外，有見董事會於二零一零年三月(北京公司收購事項完成後)開始考慮收購採礦公司之更多股權，本公司不能就計劃收購採礦公司直接接洽鑫元礦業。

經考慮以上因素，加上(i)本集團將可藉收購事項而進一步參與有色金屬業以期鞏固本集團之收益基礎，並增強本集團日後之財務表現及盈利能力；(ii)收購事項將使本公司擁有採礦公司整個董事會之控制權，而代價可與過往收購事項之代價比較；(iii)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；(iv)代價較估值折讓約11.41%至人民幣

296,400,000元，佔採礦公司實際股權之40%；及(v)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：

據本公司之中國法律顧問告知，採礦公司現由三名董事組成之董事會管理。上海吉譯及北京公司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91%權益之間接附屬公司，而本公司將擁有採礦公司董事會之全部控制權。

#### 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及目標集團旗下各公司權益之合法性；
- (ii) 本公司已取得獨立合資格人士提供之合資格人士報告(形式及內容為本公司所信納)，表明礦區之資源及儲備；
- (iii) 本公司已取得獨立估值師提供之估值報告(形式及內容為本公司所信納)，表明採礦公司全部股權之市值不少於人民幣740,000,000元；
- (iv) 本公司已取得獨立合資格專家提供之可行性研究報告(形式及內容為本公司所信納)；
- (v) 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)；
- (vi) 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；

- (vii) 百慕達金融管理局批准配發及發行換股股份(如需要)；
- (viii) 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；
- (ix) 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)；
- (x) 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
- (xi) 自買賣協議簽訂當日起至完成之日，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。

賣方承諾合理地盡力與本公司合作，以於上文規定之時間內(如適用)符合上述先決條件(i)至(vi)、(x)及(xi)，包括但不限於及時向聯交所及證券及期貨事務監察委員會提出一切必要申請及呈交相關資料。本公司承諾合理地盡力於規定時間內(如適用)促使符合以上第(vii)、(viii)及(ix)條，包括但不限於及時向聯交所及證券及期貨事務監察委員會提出一切必要申請及呈交相關資料。

本公司將有權書面豁免上述條件(條件(vii)、(viii)及(ix)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))，本公司可於截止日期後向賣方發出書面通知終止買賣協議，而此後本公司於買賣協議項下之義務將終止。

若非本公司違約，如買賣協議以上述方式終止，則賣方應於本公司寄發上述通知十個營業日內退還按金(不附息)及本公司過往支付予賣方之任何款項。

## 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楊先生及／或其聯繫人士為董事。

## 可換股債券：

根據買賣協議，代價中之210,000,000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0.085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

210,000,000港元

### 到期日

自可換股債券發行當日起計三週年之營業日

### 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500,000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，惟須本公司事先書面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會議或於會上投票。

## 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之尚未兌換本金額(金額須為500,000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得作出有關兌換。

## 換股價

每股換股股份之初步換股價0.085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0.064港元溢價約32.81%；
- (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0.065港元溢價約30.77%；
- (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0.069港元溢價約23.19%；及
- (iv) 每股股份之未經審核綜合資產淨值約人民幣0.339元(相等於約0.387港元)(根據本集團於二零一零年三月三十一日之經審核綜合資產淨值約人民幣618,219,000元(相等於約706,006,098港元)及於本公佈日期之已發行股份1,823,789,499股計算)折讓約78.04%。

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。

## **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2,470,588,235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135.46%；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57.53%。

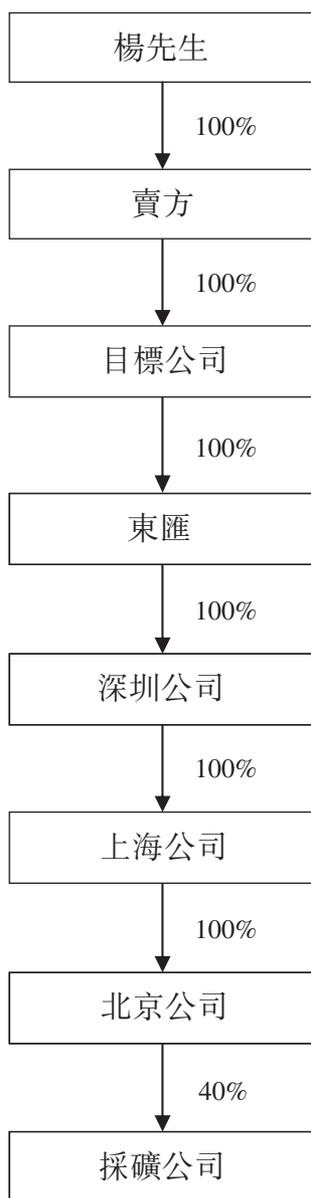
## 不競爭承諾

根據買賣協議，賣方已向本公司承諾，賣方及其聯繫人士及聯屬公司不會直接或間接參與會與目標集團於中國之業務競爭之業務及／或投資。

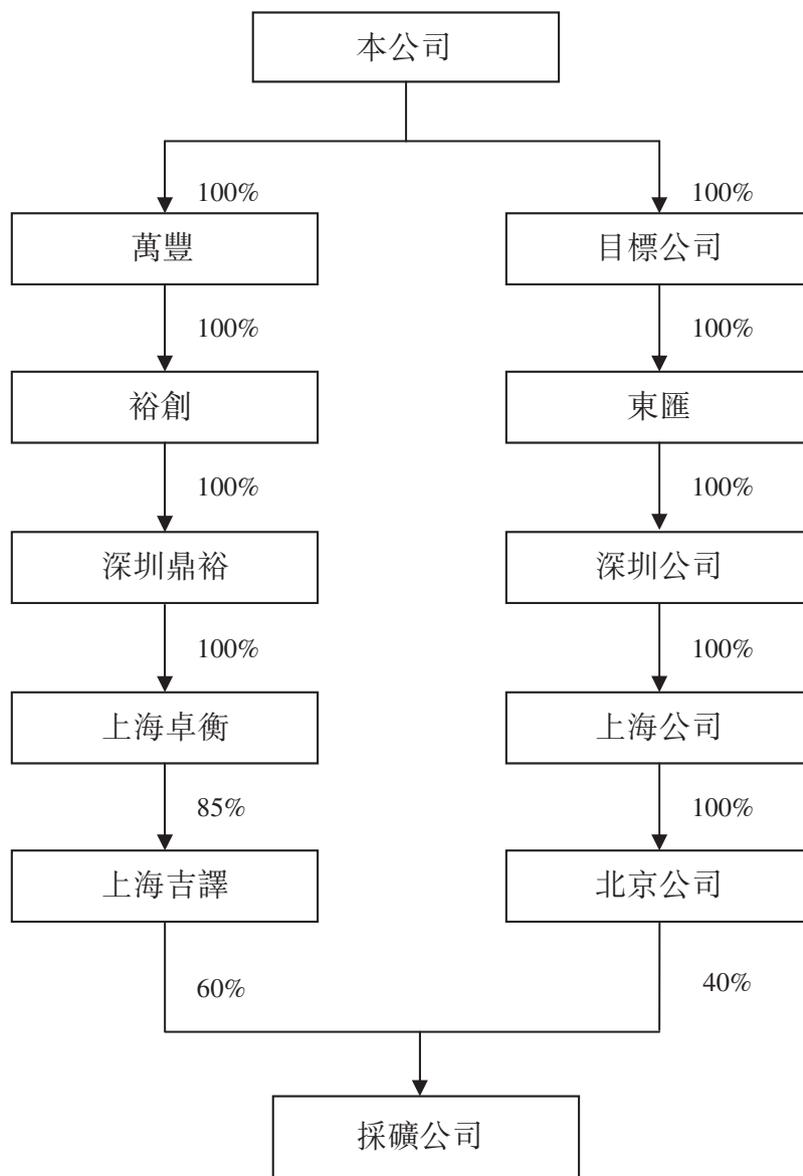
## 股權表

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；及(iii)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 之已發行股本 不多於29.90% (附註2)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
俞惠芳女士(董事)	102,526,071	5.62	102,526,071	2.39	102,526,071	3.94
金順國際有限公司(附註1)	113,207,861	6.21	113,207,861	2.63	113,207,861	4.35
賣方(或其代名人)	-	-	2,470,588,235	57.53	777,907,361	29.90
公眾股東	1,608,055,567	88.17	1,608,055,567	37.45	1,608,055,567	61.81
<b>總計</b>	<b>1,823,789,499</b>	<b>100</b>	<b>4,294,377,734</b>	<b>100</b>	<b>2,601,696,860</b>	<b>100</b>

附註：

1. 金順國際有限公司由韓衛先生全資擁有。於本公佈日期，金順國際有限公司為本公司於二零零九年七月二十七日發行之可換股債券之持有人，該等可換股債券之未償還本金額為27,000,000港元，可按每股換股股份0.106港元之換股價轉換。
2. 載列股權架構乃僅供參考，且未必為唯一情況。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。
3. 於本公佈日期，本公司持有根據本公司購股權計劃授出之14,108,000份尚未行使購股權，並附有權利認購14,108,000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。

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

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

目標公司為於二零一零年三月十二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以來並無錄得任何營業額及溢利。

### 東滙

東滙為於二零零九年六月二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。東滙自其註冊成立以來並無錄得任何營業額及重大虧損。於本公佈日期，東滙持有深圳公司100%股本權益。

### 深圳公司

深圳公司為於二零一零年一月十五日在中國註冊成立之有限責任公司，並由東滙全資擁有。深圳公司自其註冊成立日期以來並無進行任何重大業務。於本公佈日期，深圳公司持有上海公司100%股本權益。

### 上海公司

上海公司為於二零零六年八月三十一日在中國註冊成立之有限責任公司，並為深圳公司之全資附屬公司。上海公司自其註冊成立日期以來並無進行任何重大業務。於本公佈日期，上海公司持有北京公司100%股本權益。

### 北京公司

北京公司為於二零零七年四月二十四日在中國註冊成立之有限責任公司。北京公司自其註冊成立日期以來並無進行任何重大業務。於本公佈日期，上海公司持有北京公司100%股本權益，而北京公司持有採礦公司40%股本權益。

## 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北京公司擁有60%及40%權益。於本公佈日期，本公司擁有上海吉譯85%股本權益。因此，本公司最終實益擁有採礦公司51%股本權益。於完成後，採礦公司將成為本公司間接擁有91%權益之附屬公司。

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。

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

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預見之障礙。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，根據本公司之中國法律顧問，(a)採礦公司在取得進行銅礦開採業務之相關許可證(採礦許可證除外)方面並無面對任何可預見之障礙；及(b)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工序外包予其他於中國註冊成立之第三方。

## 溢利分配

根據上海吉譯與採礦公司之其他前任股東於二零零六年七月二十八日訂立之合作協議(「合作協議」)，上海吉譯與當時之股東於採礦公司股東作出資本投資之回收期內就採礦公司之溢利按50:50基準作出分配，於股東之資本投資回收期後，上海吉譯與當時之股東之溢利分配比例將會調整至45:55之比例。本公司之中國法律顧問確認，合作協議仍然有效，而上海吉譯與北京公司就採礦公司之溢利分配須根據上述比例作出。

## 資本承擔

根據合作協議之補充協議，倘礦區於開發階段之資本投資少於人民幣30,000,000元，則採礦公司之股東須根據其於採礦公司各自之股權以股本注資方式出資。倘有關資本投資超過人民幣30,000,000元，則採礦公司之股東須根據合作協議訂明之比率以股本貸款方式出資。

## 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詳細履歷將於擬寄發予股東之通函中披露。

## 目標集團之財務資料

於完成時，採礦公司仍將為本公司之非全資附屬公司，而目標集團之財務業績將繼續併入本集團之財務報表。

目標集團由目標公司、東滙、深圳公司、上海公司、北京公司及採礦公司組成，該等公司之財務資料分別列示如下。

下文概述目標公司根據香港財務報告準則就自二零一零年三月十二日(即其註冊成立日期)起至二零一零年三月三十一日止期間編製之未經審核財務資料：

自二零一零年三月十二日起至  
二零一零年三月三十一日止  
人民幣

### 收益表

收益	—
除稅前溢利／虧損	—
除稅後溢利／虧損	—

於二零一零年三月三十一日  
人民幣

### 資產負債表

總資產	7
總負債	—
資產淨值	7

下文概述東滙根據香港財務報告準則就自二零零九年六月二日(即其註冊成立日期)起至二零零九年十二月三十一日止期間及就截至二零一零年三月三十一日止三個月編製之未經審核財務資料：

收益表	自二零零九年 六月二日起至 二零零九年 十二月三十一日 止期間	截至 二零一零年 三月三十一日 止三個月
	人民幣	人民幣
收益	-	-
除稅前虧損	(16,966)	(1,342)
除稅後虧損	(16,966)	(1,342)
資產負債表	於二零零九年 十二月三十一日	於二零一零年 三月三十一日
	人民幣	人民幣
總資產	3,582	504,544
總負債	(20,547)	(522,851)
負債淨額	(16,965)	(18,307)

下文概述深圳公司根據香港財務報告準則就自二零一零年一月十五日(即其註冊成立日期)起至二零一零年三月三十一日止期間編製之未經審核財務資料：

收益表	自二零一零年一月十五日起至 二零一零年三月三十一日止
	人民幣
收益	-
除稅前虧損	(21,898)
除稅後虧損	(21,898)
資產負債表	於二零一零年三月三十一日
	人民幣
總資產	1,004,160
總負債	(525,819)
資產淨值	478,341

下文概述上海公司根據香港財務報告準則就截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月編製之未經審核財務資料：

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至 二零一零年 三月三十一日 止三個月 人民幣
<b>收益表</b>			
收益	7,800	130,198	66,476
除稅前虧損	(12,273)	(11,912)	(171,791)
除稅後虧損	(12,273)	(11,912)	(171,791)
	於二零零八年 十二月三十一日 人民幣	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣	於二零一零年 三月三十一日 人民幣
<b>資產負債表</b>			
總資產	118,092,751	6,541,342	5,581,638
總負債	(117,601,059)	(6,061,562)	(5,273,649)
資產淨值	491,692	479,780	307,989

下文概述北京公司根據香港財務報告準則就截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月編製之未經審核財務資料：

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至 二零一零年 三月三十一日 止三個月 人民幣
<b>收益表</b>			
收益	-	-	-
除稅前虧損	(61,920)	(62,468)	(35,585)
除稅後虧損	(61,920)	(62,468)	(35,585)
	於二零零八年 十二月三十一日 人民幣	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣	於二零一零年 三月三十一日 人民幣
<b>資產負債表</b>			
總資產	492,794	484,356	27,342,711
總負債	(78,618)	(132,648)	(27,026,588)
資產淨值	414,176	351,708	316,123

下文概述採礦公司根據香港財務報告準則就截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月編製之未經審核財務資料：

收益表	截至	截至	截至
	二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣	二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣	二零一零年 三月三十一日 止三個月 人民幣
收益	—	—	—
除稅前溢利／虧損	—	—	—
除稅後溢利／虧損	—	—	—

資產負債表	於二零零八年	於二零零九年	於二零一零年
	十二月三十一日 人民幣	十二月三十一日 人民幣	三月三十一日 人民幣
總資產	12,362,420	12,695,754	12,829,154
總負債	(2,362,420)	(2,695,754)	(2,829,154)
資產淨值	10,000,000	10,000,000	10,000,000

## 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。

據合資格人士於二零一零年六月刊發之合資格人士報告所述，礦區位於經證明擁有提取銅及鉛潛力之巖性單位上。按JORC準則計算之礦區資源如下：

種類	金屬含量	
	輝鉬礦(噸)	銅礦(噸)
可確定資源	0.00	0.00
推定資源	5,356.91	11,192.00
推測資源	0.00	7,668.00
<b>總計</b>	<b>5,356.91</b>	<b>18,860.00</b>

根據合資格人士之資料及按照JORC準則，「推測礦產資源」為對噸數、品位及礦產含量之估計可靠程度較低之礦產資源部份。其乃根據地質證據並假設(但無核實)地質及／或品位之連續性而推斷。「推測礦產資源」乃基於透過從露頭、地坑、坑穴、礦巷道及鑽孔等地點以適當技術收集之資料，惟其品質及可靠性可能屬有限或不確定。就「推定礦產資源」而言，合資格人士表示，根據JORC準則，其為對噸數、密度、形狀、物理特質、品位及礦產含量之估計具有合理可靠程度之礦產資源部份，並乃基於透過從露頭、地坑、坑穴、礦巷道及鑽孔等地點以適當技術收集之勘探、取樣及測試資料。在確定地質及／或品位連續性方面，該等地點過於廣闊或間距不適當，但其間距緊密度足以假定連續性。

誠如本公司日期為二零零九年六月三十日之通函(「過往通函」)所披露，本公司首次嘗試透過過往收購事項參與有色金屬業。過往收購事項已於二零零九年七月完成。於過往收購事項完成後，礦區內並無進行任何其他鑽井工程。此外，由於採礦公司欲就開發礦區制定更為完善之計劃，過往通函所披露之礦區原定開發計劃已被延遲及修改。為確保礦區投入實際運營後順利進行開採及生產，採礦公司已著手進行露天採礦、礦石處理之準備工作及其他輔助工作。採礦公司亦已完成有關礦區地質及水文環境之評估，並已就礦區之未來生產規模及基建作出詳細規劃。此外，採礦公司之管理層已聯繫潛在供應商，以採購礦區日後營運所需之設備及採礦設施，並已對當地政府機構及採礦公司之潛在客戶進行關係管理。

完成上述準備工作及確定更新及詳盡之可行性研究報告後，礦區將開始進入初步開發階段。誠如合資格人士所述，預計礦區將於開發階段完成後18個月(預計為二零一二年)前後正式投產。

## 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。本集團透過過往收購事項涉足中國採礦業。然而，於完成過往收購事項後，採礦公司並未為本集團帶來任何經營收入。

## 行業概覽

### 銅

銅以數量計算乃世界第三大工業金屬，僅次於鋼及鋁。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。

根據中國有色金屬科技信息網(<http://www.cnitdc.com>)所公佈之統計資料，銅之國內售價由二零零九年初之每噸約人民幣27,375元上升至二零零九年末之每噸約人民幣57,125元，增幅約為108.68%。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，二零零九年銅產量約達4,109,500噸，較上一年度增長約10.77%。

### 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。

根據中國有色金屬科技信息網(<http://www.cnitdc.com>)所公佈之統計資料，鉬之國內參考售價於二零零九年初為每公斤人民幣310元至人民幣330元，而於二零零九年末則為每公斤人民幣290元至人民幣320元。此外，二零零九年鉬產量約達215,579噸，較上一年度增長約17.5%。

## 結論

鑑於中國可能出現持續經濟增長，預期有色金屬(如銅及鉬)之需求將長期維持於高位。故董事認為，進一步參與有色金屬業可鞏固本集團之收益來源，故對本集團實屬有利。

然而，董事亦認為，經擴大集團可能因收購事項而承受若干不可避免之風險(詳情載列於下文「風險因素」一節)。於權衡有關收購事項之風險與採礦公司之前景後，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，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

中國之銅鉬價格高度取決於國際市場價格走勢。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。此外，商品價格可能跌至較低水平，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

礦區之銅鉬資源或有異於合資格人士之估計，且無法保證採礦公司進行之開採工作可導致發現經濟上可行之資源。

### 中國政府對有色金屬工業之規管

有色金屬工業須受多項政府政策及規例所規限，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均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，可於許可期內在礦區進行開採活動，但採礦許可證於日後須續期，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將會受到不利影響。

## 法律制度之差異

中國法律制度是以成文法為本之法律制度。有別於普通法制度，過往之法律裁決及判決僅供指導之用，並無案例效力。自一九七九年起，中國政府已建立商業法例制度，並已在頒佈有關經濟事務及事宜(如企業組織及管治、外商投資、商業、稅項及貿易)之法律及法規方面取得長足進展。

然而，此等法規相對較新，可供援引之公開案件以及司法詮釋之數目有限。此外，由於先前之法庭裁決不具約束力，故有關法律、法規及法律規定之實施及詮釋在多個範疇仍存在不明朗因素。因此，根據中國法律制度，目標集團部份現有及未來合同權利存在不能完全執行之風險，可能對經擴大集團之業務及經營業績造成重大不利影響。

## 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。天然資源生產項目可能無法按計劃或如期完成，可能超出原定預算，並可能無法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。

## 營運風險

採礦公司之採礦業務須面對多項風險及危害，包括環境污染、意外或洩漏、工業及運輸意外、預料以外之勞工短缺及補償索賠、糾紛或罷工、訂約及／或採購貨品及服務成本增加；所需物料及供給品短缺；電力中斷、機電設備故障；規管環境變動；自然現象，諸如惡劣之天氣情況、水災、地震、礦壁倒塌、尾礦壩倒塌及陷落，因或不一定因全球暖化而導致之不尋常或預料以外之氣候狀況；以及遇到不尋常或預料以外之地質狀況。

收購事項將提升經擴大集團之風險水平。獨立股東於考慮收購事項時應注意上述風險因素，惟該等因素未必詳盡無遺。

## 上市規則之涵義

由於收購事項之相關百分比(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則收購事項構成本公司一項非常重大收購事項。由於賣方(透過其全資附屬公司)為採礦公司(即上文所述於本公佈日期本公司持有51%權益之間接附屬公司)之主要股東，因而根據上市規則為本公司之關連人士，故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。韓衛先生為採礦公司之董事，亦為金順國際有限公司之唯一董事及唯一股東，而金順國際有限公司持有(a)113,207,861股股份；及(b)面值27,000,000港元可兌換為股份之可換股債券。此外，韓衛先生為本公司若干間接全資附屬公司(包括但不限於深圳鼎裕)及上海吉譯之董事及授權代表。因此，韓衛先生被認為於收購事項中擁有重大權益。據此，賣方、金順國際有限公司、韓衛先生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(均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已告成立，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)考慮到本公司將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(包括授出發行換股股份之有關特別授權)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)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之意見函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)合資格人士報告；(v)估值報告；及(vi)股東特別大會通告之通函將不遲於二零一零年九月十七日寄發予股東。

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，故收購事項可否完成仍屬未知之數。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，股份自二零一零年八月十九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二零一零年八月二十七日下午二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
「增編」	指	日期為二零一零年四月八日之諒解備忘錄之增編，內容有關收購事項
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「北京公司」	指	北京海創天元貿易有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，並由上海公司全資擁有
「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(星期六及星期日除外)
「裕創」	指	裕創集團有限公司*，一家於香港註冊成立之有限公司，並為萬豐之全資附屬公司
「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，為買賣協議項下收購事項之買方

「合資格人士」	指	Roma Oil & Mining Associates Limited，根據上市規則規定擁有必要資格以編製合資格人士報告之人士
「合資格人士報告」	指	合資格人士根據上市規則編製之礦區資源及／或儲量報告
「完成」	指	收購事項根據買賣協議之條款及條件完成
「確認函件」	指	訂約方就諒解備忘錄於二零一零年六月二十二日訂立之確認函件，內容有關(當中包括)延長諒解備忘錄之期限
「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0.085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	所有可換股債券附帶之換股權按初步換股價獲行使後本公司將配發及發行之2,470,588,235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210,000,000港元之可換股可贖回債券
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本集團
「可行性研究報告」	指	由合資格人士就於礦區開展採礦活動之可行性及採礦公司之未來業務而編製之可行性研究報告(包含前期可行性研究報告)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「擔保人」	指	楊先生
「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	除賣方、金順國際有限公司*、韓衛先生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	二零一零年八月十八日，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	二零一一年八月十八日，即訂立買賣協議一年後之日期，或買賣協議之有關訂約方可能書面協定之較後日期
「萬豐」	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，並由本公司全資擁有
「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，由上海吉譯及北京公司分別擁有60%及40%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
「諒解備忘錄」	指	本公司與賣方於二零一零年三月二十四日就收購事項而訂立之諒解備忘錄
「楊先生」	指	楊文華先生，為目標公司之唯一董事及股東
「中國」	指	中華人民共和國
「過往收購事項」	指	本公司收購萬豐之全部已發行股本，詳情載於本公司日期為二零零九年六月十一日之公佈
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零一零年八月十八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
「上海公司」	指	上海躍寶商貿有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，並由深圳公司全資擁有
「上海吉譚」	指	上海吉譚實業有限公司，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0.05港元之普通股
「股份合併」	指	將本公司股本中每五(5)股每股面值0.01港元之已發行及未發行普通股合併為一(1)股股份之建議股份合併(於二零一零年七月十二日生效)
「股東」	指	股份持有人
「深圳公司」	指	東滙原科技(深圳)有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，並由東滙全資擁有
「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
「東滙」	指	東滙集團有限公司*，一家於香港註冊成立之有限公司，並由目標公司全資擁有
「星光」或「賣方」	指	星光集團有限公司*，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，為買賣協議項下收購事項之賣方
「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	宇昌有限公司*，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由賣方全資擁有
「目標集團」	指	包括目標公司、東滙、深圳公司、上海公司、北京公司及採礦公司

「估值」	指	估值師於二零一零年三月三十一日估計之採礦公司全部股權之市場價值人民幣741,000,000元
「估值報告」	指	估值師就估值編製之估值報告
「估值師」	指	羅馬國際評估有限公司，根據上市規則進行估值之獨立估值師
「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公司
「平方公里」	指	平方公里
「噸」	指	噸
「%」	指	百分比

承董事會命  
中國置業投資控股有限公司  
主席  
徐東

香港，二零一零年八月二十七日

就本公佈而言，所有以人民幣計值之金額均已按人民幣1.00元兌1.142港元之匯率換算為港元(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，執行董事為徐東先生及區達安先生，非執行董事為俞惠芳女士，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