

---

## 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**，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、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全部股份**出售或轉讓**，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行經理、持牌證券交易商或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。

---



## 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)

### 主要及關連交易 出售一間附屬公司 及 股東特別大會通告

---

本封面所用詞彙與本通函內所界定者具有相同涵義。

本公司將於二零一六年九月二十九日(星期四)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店低座1至2號宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第21至第22頁。本通函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。該代表委任表格亦刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.736.com.hk](http://www.736.com.hk))。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥及簽署，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何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，股東仍可依願親身出席大會，並於會上投票。

二零一六年九月十三日

\* 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 .....	11
附錄二— 一般資料 .....	15
股東特別大會通告 .....	21

---

## 釋 義

---

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港商業銀行一般開門營業之日(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「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，其股份於聯交所上市
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	達成買賣協議所載條件後第三個營業日或本公司與買方可能協定之有關其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據買賣協議買方就出售事項應付予本公司之總代價100,000,000港元
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	本公司根據買賣協議之條款及條件向買方出售銷售股份
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立股東」	指	於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益而須在股東特別大會上放棄投票之股東以外之股東
「最後可行日期」	指	二零一六年九月八日，即本通函刊印前確定其中所載若干資料之最後可行日期

---

## 釋 義

---

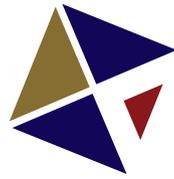
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	買賣協議日期起四個月或本公司與買方可能書面協定的有關其他日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「先前協議」	指	本公司、先前協議擔保人及買方就收購目標公司全部已發行股本訂立之日期為二零一四年十月十六日之有條件買賣協議
「先前協議擔保人」	指	朱康泉先生、詹文通先生及甘永修先生之統稱，彼等為先前協議之擔保人
「承付票據」	指	本公司根據先前協議項下之一項有關本金總額最高為70,000,000港元之一系列票據之工具向買方發行之本金額為60,000,000港元之未償還承付票據
「買方」	指	萬成投資有限公司，一間於薩摩亞註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	目標公司股本中1股面值為1美元之已發行及繳足普通股，為目標公司全部已發行股本
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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	本公司將召開之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	於最後可行日期，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

---

## 釋 義

---

「買賣協議」	指	本公司與買方就出售事項所訂立日期為二零一六年八月二十二日之有條件買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	立群投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及目標附屬公司
「目標附屬公司」	指	科德教育有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，由目標公司擁有90%權益
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「%」	指	百分比



**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：

徐東先生(主席)

區達安先生

非執行董事：

俞惠芳女士

獨立非執行董事：

黎偉賢先生

曹潔敏女士

謝光華先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

主要營業地點：

香港灣仔

港灣道26號

華潤大廈

43樓4303室

敬啟者：

**主要及關連交易**  
**出售一間附屬公司**  
**及**  
**股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一六年八月二十二日之公告，內容有關出售事項。於二零一六年八月二十二日(交易時段後)，本公司(作為賣方)與買方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售，而買方有條件同意購買銷售股份，相當於目標公司的全部股本，代價為100,000,000港元，由買方根據買賣協議之條款及條件支付。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)出售事項之詳情、股東特別大會之通告及上市規則規定之任何其他資料。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

### 買賣協議

#### 日期

二零一六年八月二十二日(交易時段後)

#### 訂約方

- (i) 賣方：本公司；及
- (ii) 買方：萬成投資有限公司

於最後可行日期，朱康泉先生及甘永修先生(均為目標公司及目標附屬公司之董事)合共持有買方全部已發行股本的75%，因此，買方為朱康泉先生及甘永修先生的聯繫人。因此，根據上市規則，買方為本公司之關連人士。

#### 將予出售之資產

根據買賣協議，本公司已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買銷售股份，相當於目標公司之全部已發行股本。

#### 代價

代價為100,000,000港元，將於完成後按以下方式支付：

- (i) 40,000,000港元須以現金支付；及
- (ii) 60,000,000港元須透過抵銷本公司應付買方之承付票據支付及結算。

根據買賣協議，買方同意於完成後放棄本公司根據承付票據應付之所有利息，而本公司同意放棄對買方及先前協議擔保人就彼等於先前協議項下作出之溢利擔保提出申索的權力。

代價乃由本公司與買方經參考(其中包括)本公司根據先前協議向買方支付的總代價100,000,000港元按公平原則磋商後釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

完成須待以下先決條件達成後，方可作實：

- (i) 本公司已遵照上市規則之規定就買賣協議項下擬進行之出售銷售股份及所有其他交易取得股東(或獨立股東(如有需要))之批准(如有需要)；及
- (ii) 本公司就買賣協議及其項下擬進行之交易已遵守香港或其他地區之所有適用法例、法規及規則，包括但不限於上市規則項下所規定者以及聯交所之規定、指引及指示等。

上述條件概不得豁免。倘全部條件於最後截止日期或之前未獲達成，即使本公司或買方並無過錯，買賣協議自動隨即終止，訂約各方根據買賣協議之所有責任將告解除，而任何一方概不得向另一方提出任何索償，惟以就任何先前違約任何一方對另一方之累計權利不受損害為限。

### 完成

完成將於完成日期作實。

於完成後，本公司將不再持有目標公司之任何權益，而目標集團將不再為本公司之附屬公司。

### 有關目標集團之資料

目標公司(本公司之全資附屬公司)為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之普通股，其中1股普通股已發行及繳足。目標公司主要業務為投資控股。

目標附屬公司為一間於香港註冊成立之有限公司，於最後可行日期，其已發行10股普通股，繳足資本總額為10港元。目標附屬公司由目標公司擁有90%權益。

茲提述本公司日期為二零一四年十月十六日之公告(「**先前公告**」)及二零一四年十一月二十一日之公告。本公司已於二零一四年十一月二十一日根據先前協議完成收購目標公司之全部已發行股本(「**先前收購事項**」)，並於目標附屬公司之已發行股本中實際擁有90%權益。本公司就先前收購事項支付之代價為100,000,000港元，乃透過現金及發行承付票據支付。

---

## 董事會函件

---

此外，截至二零一五年九月三十日止六個月，目標附屬公司之除稅後純利約為2,300,000港元，超過先前協議項下規定之有關期間之擔保溢利1,500,000港元。因此，本公司根據先前協議之條款及條件贖回本金額為10,000,000港元之部分承付票據。

目標集團包括目標公司，而目標公司持有目標附屬公司之90%股權。

下文載列目標集團摘錄自其截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個財政年度之財務報表之綜合財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一五年 (約人民幣 百萬元)	二零一六年 (約人民幣 百萬元)
除稅前純利／(虧損)	(2.82)	2.95
除稅後純利／(虧損)	(2.88)	2.94

根據其經審核財務報表，目標集團於二零一六年三月三十一日之資產淨值約為人民幣18,500元。

### 出售事項之財務影響及所得款項用途

僅供說明用途，基於目標集團於二零一六年三月三十一日之賬面值，估計本集團將從出售事項錄得約人民幣20,490,000元(除稅前)收益(經扣除出售事項應佔開支約人民幣770,000元後)。股東務請注意，將於本公司綜合財務報表中確認的出售事項收益之實際金額視乎目標集團於完成日期之賬面值而定，因此或會與上述金額有所差異。

於完成後，本公司將不再持有目標公司之任何權益，而目標集團之財務業績將不再於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

董事會擬將出售事項之所得款項淨額用於開發放債業務及／或開發安老院項目(如落實)。

### 進行出售事項之理由及裨益

茲提述有關先前收購事項之先前公告。誠如先前公告所述，董事認為憑藉來自優質教育基金之支持以及目標集團管理團隊於教育領域之豐富經驗，先前收購事項為本集團於關鍵時刻

---

## 董事會函件

---

進入教育支持服務領域及拓寬本集團之收益來源提供良機，預期將能提升股東價值，並對本公司及股東整體有利。

本集團倚賴目標附屬公司管理層維持其經營。然而，在將目標集團營運併入本集團過程中，本公司與目標附屬公司之管理層之間就有關將目標附屬公司之業務模式由應用香港優質教育基金提供教育支援服務予當地學校，轉為銷售教育課程資料及於中國提供教育支援服務存在分歧，以及在執行本集團政策時目標附屬公司之管理層的不合作（「爭議」）。在上述過程中，本公司與目標附屬公司已進行多次磋商以試圖解決爭議，惟未能達成任何共識。儘管目標附屬公司於截至二零一六年三月三十一日止年度有盈利，經計及(i)爭議，及儘管本公司作出努力，惟本公司與目標附屬公司之管理層未能解決爭議；及(ii)倘目標附屬公司仍為本公司之附屬公司，目標附屬公司管理層之不合作導致本公司有潛在經營風險，董事認為出售事項乃本集團以相同價格退出其存在爭議情況之投資之良機。因此，本公司與買方議決透過訂立買賣協議撤回先前收購事項。

於二零一六年四月，本集團收購一間主要從事證券經紀業務的公司，該公司為可根據證券及期貨條例從事第一類（證券交易）受規管活動的持牌法團。此外，本公司亦於二零一六年五月與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，以購買一間公司（主要從事資產管理業務，可根據證券及期貨條例從事第九類（資產管理）受規管活動）之全部已發行股本，上述收購事項於最後可行日期尚未完成，須待證監會批准後，方可作實。該等收購事項有助於本集團進軍證券經紀及資產管理業務。

有關餘下集團於完成出售事項後主要業務之進一步討論，請參閱本通函附錄一所載「5.財務及業務前景」一節。

董事亦認為，出售事項將可令本集團將其資源集中在尋求（包括但不限於）新發展及正在發展之本集團業務分部（包括放債、證券經紀及資產管理業務）之發展機遇。

經考慮上文所述之進行出售事項之理由及裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議之條款屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東之整體利益。

### 有關本集團之資料

本公司為一間投資控股公司，且本集團之主要業務為物業投資、提供教育支援服務、證券經紀及放債。

---

## 董事會函件

---

### 上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但全部低於75%，故出售事項構成本公司於上市規則第14章項下之主要交易，因此須遵守通知、公告及股東批准規定。

於最後可行日期，朱康泉先生及甘永修先生(均為目標公司及目標附屬公司之董事)合共持有買方全部已發行股本的75%，因此，買方為朱康泉先生及甘永修先生的聯繫人。因此，根據上市規則，買方為本公司之關連人士。

然而，出售事項僅為本公司與附屬公司層面之關連人士之間按正常商業條款訂立之關連交易，鑑於(i)董事已批准出售事項；及(ii)獨立非執行董事已確認出售事項之條款屬公平合理、出售事項乃按正常商業條款訂立並符合本公司及股東之整體利益，因此，有關關連交易獲豁免遵守上市規則第14A.101條項下之通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其任何緊密聯繫人於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，且概無股東須於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

### 一般事項

本公司將於二零一六年九月二十九日(星期四)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店低座1至2號宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第21至第22頁。本通函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。該代表委任表格亦刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.736.com.hk](http://www.736.com.hk))。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥及簽署，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何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，股東仍可依願親身出席大會，並於會上投票。根據上市規則第13.39(4)條，股東將於股東特別大會上以投票表決方式進行投票。

**完成須待買賣協議項下「先決條件」一節所載條件獲達成後，方可作實。因此，出售事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。**

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議項下擬進行之交易乃按正常商業條款進行，而買賣協議之條款屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事會(包括獨立非執行董事)建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准買賣協議及其項下擬進行之普通決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

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  
徐東  
謹啟

二零一六年九月十三日

## 1. 本集團截至二零一六年三月三十一日止三個財政年度之綜合財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個年度各年之財務資料分別於以下文件內披露，該等文件分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.736.com.hk)登載：

- 二零一六年年報(第30頁至150頁)：  
<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0728/LTN20160728497.pdf>
- 二零一五年年報(第31頁至142頁)：  
<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0724/LTN20150724561.pdf>
- 二零一四年年報(第31頁至126頁)：  
<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0715/LTN20140715281.pdf>

## 2. 債務聲明

於二零一六年七月三十一日(即本通函刊發前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團借款合共約人民幣86,496,000元，當中包括：(i)銀行貸款人民幣18,000,000元(乃以本集團於估值日二零一六年三月三十一日價值約人民幣159,450,000元之投資物業作抵押)；(ii)無抵押承付票據60,000,000港元(相當於人民幣51,372,000元)(乃按年利率8厘計息)；及(iii)無抵押不可換股債券20,000,000港元(相當於人民幣17,124,000元)(乃按年利率5厘計息)。

除上文所述以及正常業務過程中之集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零一六年七月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何已發行及未償還或同意將予發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似之債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

就本債務聲明而言，外幣款項已按約等於二零一六年七月三十一日之現行匯率兌換為人民幣。

董事概無知悉本集團之債務狀況及或然負債自二零一六年七月三十一日以來發生任何重大不利變動。

## 3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，在無不可預見之情況下，並計及本集團可動用之財務資源(包括內部產生資金及可用銀行融資)，本集團具備足夠營運資金應付其自本通函刊發日期起計十二個月期間之現時需求。

#### 4. 重大不利變動

就董事所知，本集團之財務或經營狀況自二零一六年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來概無任何重大不利變動。

#### 5. 財務及業務前景

本集團之主要業務為物業投資、提供教育支援服務、證券經紀及放債。本集團仍會專注發展其現有業務，同時董事認為，本集團不時尋求合適投資機會，以發展其現有業務組合，並從事具發展潛力之新業務類別，拓闊其收入來源，實符合本集團利益。

##### I. 物業投資

於最後可行日期，本集團於上海持有之投資物業總建築面積約為7,004平方米，均已按經營租賃出租予第三方，租期最高達十二年。

於二零一五年，本公司透過其全資附屬公司China Properties Investment North America Inc.購買位於加拿大溫哥華穆迪港之土地（「**該土地**」），總代價約為2,900,000加元（約合17,300,000港元）。該土地面積約為5.49英畝，擬開發作住宅用地（「**加拿大項目**」）。根據該附屬公司編製之初步發展規劃，加拿大項目將分為兩期，一期將側重於現場服務，而二期將側重於7所豪華住宅房建設，總建築面積約為21,900平方米。加拿大項目之總投資及建築成本估算約為10,500,000加元。待穆迪港當地政府授出開發批文後（預期為二零一六年第四季度），一期開發項目將告開始。

茲提述本公司日期為二零一六年二月四日之公告。於二零一六年二月四日，本公司與一名獨立第三方訂立之不具法律約束力之諒解備忘錄，據此，本公司將購買及賣方將出售目標公司60%之股權，目標公司擁有一幅土地（「**第二幅土地**」）的全部權益，打算開發養老院項目（「**該項目**」）。第二幅土地位於上海市奉賢區，規劃佔地約100畝，配套用地約200畝，整體佔地面積約20萬平方米，建築面積逾13萬平方米。項目建成後將成為中國規模最大的養老護老機構之一，可提供4,000張以上的養老床位。於最後可行日期，本公司正在進行盡職審查及與賣方就該項目之條款及條件進行磋商，預期於二零一六年第四季度訂立正式協議。

相關業務分部之財務資料如下：

	截至二零一六年 三月三十一日止年度 人民幣千元 (概約)
收入	8,854
虧損淨額	11,435
	於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元 (概約)
總資產	208,650
資產淨額	77,057

## II. 證券經紀

茲提述本公司日期為二零一五年十一月二十日及二零一六年四月十一日之公告。誠如上述公告所披露，本公司之全資附屬公司日豐國際有限公司(「日豐」)收購權富證券有限公司之全部已發行股本。權富證券有限公司為一間根據證券及期貨條例可從事第一類(證券交易)受規管活動之持牌法團，主要從事證券經紀業務，有關收購事項已於二零一六年四月十一日完成。有關業務之財務資料將於上述收購事項後於本集團財務報表中綜合入賬：

	二零一六年四月十一日至 二零一六年七月三十一日 人民幣千元 (概約)
收入	272
虧損淨額	1,166
	於二零一六年 七月三十一日 人民幣千元 (概約)
總資產	6,677
資產淨額	5,445

另茲提述本公司日期為二零一六年五月二十四日之公告。誠如上述公告所披露，日豐與本公司獨立第三方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而日豐同意購買目標公司之全部已發行股本。目標公司於香港註冊成立，及為根據證券及期貨條例可從事第九類(資產管理)受規管活動之持牌法團。有關收購事項須待(其中包括)獲得證監會批准後，方告完成，並預期於二零一六年九月完成。

上述收購事項令本集團可涉足證券經紀業務及資產管理業務。本集團預期其將自該等新業務分部產生之協同效應獲益。本公司打算投資約200,000,000港元來發展金融服務業務，包括提供證券交易、孖展融資、包銷及資產管理，均可促進本集團業務多樣化以獲取股東回報最大化。本公司亦預計本集團孖展融資業務及放債業務將能夠相輔相成及實現協同效應，從而提高該等業務之效益及表現。

### III. 放債

此外，本集團一直積極擴充在香港之放債業務。於最後可行日期，本集團之期限為七個月至十五個月之現有貸款組合(「**現有貸款組合**」)總計330,000,000港元，其平均利率為18%。預期現有貸款組合於截至二零一七年三月三十一日止財政年度將帶來利息收入合共約36,000,000港元。為保障放債組合之可回收性及質素，本公司已採取審慎方法，即所有貸款均須由抵押品抵押。

鑑於香港對放債業務之需求殷切，本公司認為本集團之放債業務極具發展潛力，未來可提供穩定的利息收入。

此外，於二零一六年三月三十一日，本公司亦持有公平值約人民幣314,000,000元的投資基金。董事會認為，遵照上市規則第13.24條，餘下集團將擁有充足營運水平並擁有重大資產，以維持其完成出售事項後之上市地位，故出售事項將不會削減本公司之內在價值。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及高級行政人員

除下文披露者外，於最後可行日期，本公司董事及高級行政人員於本公司或其任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中概無擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文擁有或視作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入於該條所述本公司存置之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### 於本公司之權益

姓名	身份及權益性質	所持股份／ 相關股份數目	估本公司 已發行股本之 概約百分比(%)
徐東先生(主席)	實益擁有人	2,000,000	0.04
俞惠芳女士(非執行董事)	實益擁有人	423,774	0.01

### (b) 主要股東

於最後可行日期及據本公司董事或高級行政人員所知，於最後可行日期，概無任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下附有投票權益可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別之股本面值10%或以上之權益（包括此等股本之購股權）。

### 3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司或本公司任何聯營公司訂有任何現時有效(或建議將會訂立任何)服務合約(不包括一年內到期或於一年內免付任何賠償(法定賠償除外)而終止之合約)。

### 4. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人直接或間接於與本集團根據上市規則須予披露之業務存在或可能存在競爭之任何業務中擁有任何權益。

### 5. 訴訟

本公司於一九九八年對ASG Capital Limited及ASG Brokerage Limited(「被告」)提起法律訴訟，基於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人民幣40,000,000元連同利息及法律成本。法律訴訟現進入審訊前開示訴訟雙方文件之階段，惟審訊日期尚未落實。訴訟各方之上一項法律行動於二零零五年年中進行，法律行動中本公司之代表律師向被告代表律師送達通知要求查核文件。

於最後可行日期，除上文披露者外，本集團之成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

### 6. 重大合約

於本通函刊發日期直至最後可行日期止前兩年內，本集團成員公司所訂立，屬於(或可能屬於)重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下：

1. 本公司之間接全資附屬公司三榮集團有限公司(作為貸方)與獨立第三方(作為借方)於二零一六年九月八日訂立之貸款協議，據此，三榮集團有限公司同意向借方借出本金額為20,000,000港元之定期貸款，並按年利率18%計息，且須根據協議之條款及條件償還；
2. 本公司之間接全資附屬公司三榮集團有限公司(作為貸方)與獨立第三方(作為借方)於二零一六年八月二十六日訂立之貸款協議，據此，三榮集團有限公司同意向借方借出本金額為20,000,000港元之定期貸款，並按年利率18%計息，且須根據協議之條款及條件償還；

3. 本公司之間接全資附屬公司三榮集團有限公司(作為貸方)與獨立第三方(作為借方)於二零一六年八月二十四日訂立之貸款協議,據此,三榮集團有限公司同意向借方借出本金額為20,000,000港元之定期貸款,並按年利率18%計息,且須根據協議之條款及條件償還;
4. 買賣協議;
5. 本公司之間接全資附屬公司三榮集團有限公司(作為貸方)與兩名獨立第三方(作為借方)於二零一六年八月十日分別訂立之兩份貸款協議,據此,三榮集團有限公司同意向各借方分別借出本金額為30,000,000港元之定期貸款,並按年利率18%計息,且須根據協議之條款及條件償還;
6. 本公司之間接全資附屬公司三榮集團有限公司(作為貸方)與三名獨立第三方(作為借方)於二零一六年八月八日分別訂立之三份貸款協議,據此,三榮集團有限公司同意向各借方分別借出本金額為31,000,000港元、28,000,000港元及26,000,000港元之定期貸款,並按年利率18%計息,且須根據協議之條款及條件償還;
7. 本公司之間接全資附屬公司三榮集團有限公司(作為貸方)與獨立第三方(作為借方)於二零一六年六月二十九日訂立之貸款協議,據此,三榮集團有限公司同意向借方借出本金額為27,000,000港元之定期貸款,並按年利率18%計息,且須根據協議之條款及條件償還;
8. 本公司之間接全資附屬公司三榮集團有限公司(作為貸方)與獨立第三方(作為借方)於二零一六年六月二十四日訂立之貸款協議,據此,三榮集團有限公司同意向借方借出本金額為25,000,000港元之定期貸款,並按年利率18%計息,且須根據協議之條款及條件償還;
9. 本公司(作為賣方)及獨立第三方(作為買方)於二零一六年五月二十七日訂立之買賣協議,內容有關按代價9,500,000港元出售Edknowledge Group Limited 32.39%股權;
10. 本公司與貝格隆証券有限公司(作為包銷商)訂立日期為二零一六年五月二十四日之包銷協議,內容有關就建議以供股方式按認購價每股供股股份0.141港元向合資格股東發行供股股份,基準為於記錄日期每持有一(1)股現有股份獲發四(4)股供股股份有關之包銷安排;

11. 獨立第三方(作為賣方)及本公司之全資附屬公司日豐國際有限公司(作為買方)於二零一六年五月二十四日訂立之買賣協議，內容有關按初步總代價6,717,417港元(可根據買賣協議予以調整)收購一間於香港註冊成立之公司；
12. 本公司之間接全資附屬公司三榮集團有限公司(作為貸方)與獨立第三方(作為借方)於二零一六年四月一日訂立之貸款協議，據此，三榮集團有限公司同意向借方借出本金額為18,000,000港元之定期貸款，並按年利率18%計息，且須根據協議之條款及條件償還；
13. 本公司之間接全資附屬公司三榮集團有限公司(作為貸方)與獨立第三方(作為借方)於二零一六年三月十四日訂立之貸款協議，據此，三榮集團有限公司同意向借方借出本金額為20,000,000港元之定期貸款，並按年利率18%計息，且須根據協議之條款及條件償還；
14. 本公司(作為賣方)及獨立第三方(作為買方)於二零一六年二月十七日訂立之買賣協議，內容有關按代價64,800,000港元出售萬豐集團有限公司及宇昌有限公司之全部已發行股本；
15. 本公司之間接全資附屬公司三榮集團有限公司(作為貸方)與獨立第三方(作為借方)於二零一六年二月三日訂立之貸款協議，據此，三榮集團有限公司同意向借方借出本金額為15,000,000港元之定期貸款，並按年利率18%計息，且須根據協議之條款及條件償還；
16. 本公司之間接全資附屬公司三榮集團有限公司(作為貸方)與獨立第三方(作為借方)於二零一六年一月二十二日訂立之貸款協議，據此，三榮集團有限公司同意向借方借出本金額為15,000,000港元之定期貸款，並按年利率18%計息，且須根據協議之條款及條件償還；
17. 本公司之間接全資附屬公司三榮集團有限公司(作為貸方)與獨立第三方(作為借方)於二零一六年一月十四日訂立之貸款協議，據此，三榮集團有限公司同意向借方借出本金額為25,000,000港元之定期貸款，並按年利率18%計息，且須根據協議之條款及條件償還；
18. 本公司之間接全資附屬公司三榮集團有限公司(作為貸方)與獨立第三方(作為借方)於二零一五年十二月十七日訂立之貸款協議，據此，三榮集團有限公司同意向借方借出本金額為27,000,000港元之定期貸款，並按年利率18%計息，且須根據協議之條款及條件償還；

19. 本公司之間接全資附屬公司三榮集團有限公司(作為貸方)與獨立第三方(作為借方)於二零一五年十二月十日訂立之貸款協議，據此，三榮集團有限公司同意向借方借出本金額為18,000,000港元之定期貸款，並按年利率18%計息，且須根據協議之條款及條件償還；
20. 本公司之全資附屬公司日豐國際有限公司(作為買方)與三名獨立第三方(作為賣方)於二零一五年十一月二十日訂立之買賣協議，內容有關按總代價(即初步代價7,800,000港元及權富證券有限公司資產淨值5,277,000港元之總和)(可根據買賣協議予以調整)收購權富證券有限公司之全部已發行股本；
21. 本公司(作為發行人)與鼎成證券有限公司(作為配售代理)於二零一五年十月二十七日訂立之配售協議，內容有關按配售價每股配售股份0.19港元配售最多809,000,000股本公司新股份；
22. 本公司(作為認購人)與Tiger Super Fund SPC於二零一五年七月三十一日訂立之認購協議，據此，本公司同意認購各Tiger High Yield Fund Segregated Portfolio(Tiger Super Fund SPC之獨立投資組合)中每股面值0.01美元總額為150,000,000港元之無投票權參與分紅的可贖回優先股份；
23. 本公司(作為認購人)與Avant Capital SPC於二零一五年七月八日訂立之認購協議，據此，本公司同意認購各Avant Capital Dragon Fund SP中每股面值0.01美元總額為200,000,000港元之參與分紅的獨立投資組合可贖回股份；
24. 本公司(作為發行人)與CSR (Hong Kong) Co. Limited(作為認購人)於二零一五年六月四日訂立之認購協議，內容有關按配售價每股認購股份0.1港元發行及配發最多6,500,000,000股本公司新股份；
25. 本公司(作為發行人)與敦沛證券有限公司(作為配售代理)於二零一五年三月十日訂立之配售協議，內容有關按配售價每股配售股份0.1港元配售最多2,500,000,000股本公司新股份；及
26. 該先前協議。

## 7. 一般事項

- (a) 董事概無於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日(即本公司編製最近期刊發之經審核綜合賬目之截止日期)以來及直至最後可行日期所收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立而依然生效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司之公司秘書為葉玉勝先生，其為特許公認會計師公會會員及香港會計師公會會員。
- (d) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (e) 本公司之香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈43樓4303室。
- (f) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司。
- (g) 本公司之股份過戶總處為Codan Services Limited。
- (h) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

## 8. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間任何工作日(公眾假日除外)之正常營業時間內，在本公司之香港主要營業地點(地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈43樓4303室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一六年三月三十一日止三個財政年度各年之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (d) 本通函。

---

## 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)

## 股東特別大會通告

**茲通告**中國置業投資控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零一六年九月二十九日(星期四)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店低座1至2號宴會廳舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)，藉以考慮及酌情通過以下決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

### 普通決議案

#### 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為賣方)及萬成投資有限公司(「**買方**」)於二零一六年八月二十二日訂立之有條件買賣協議(「**買賣協議**」，買賣協議之副本已於大會上提呈並標上「A」，並由大會主席簽署以資識別)，內容有關(其中包括)本公司按總代價100,000,000港元將立群投資有限公司(為本公司之全資附屬公司)之全部股權出售予買方，及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事作出及簽署彼等認為就實施或落實買賣協議及其項下擬進行之交易或與此有關的屬適當及權宜的行動及文件。」

承董事會命  
中國置業投資控股有限公司  
主席  
徐東  
謹啟

香港，二零一六年九月十三日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席本大會及投票之本公司任何股東，可委派一位代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份之股東，可委任多名受委代表，代其出席及投票。倘超過一位受委代表獲委任，則須註明每位受委代表所代表之股份數目及類別。
2. 代表委任表格，連同授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之該等授權書或授權文件副本，盡早及無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司於香港之股份過戶登記分處香港卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可按意願親身出席大會，並於會上表決，在該情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。

於本通告日期，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黎偉賢先生、曹潔敏女士及謝光華先生。