
重要提示

閣下對本通函任何內容或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國基建投資有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中國基建投資有限公司 China Infrastructure Investment Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：600)

須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問

浩德融資有限公司

董事會函件載於本通函第4至9頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第10頁。獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問浩德融資有限公司的函件載於本通函第11至16頁，其中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零零八年六月六日下午三時三十分（或緊隨本公司於同日同地點下午三時正舉行的股東週年大會結束後）假座香港干諾道168-200號信德中心招商局大廈1樓澳門賽馬會會員會所舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第29至30頁。無論閣下能否出席大會，務請按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，並盡快交回本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何均須於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會及其任何續會（視情況而定）及於會上投票。

二零零八年五月十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	10
浩德融資函件	11
附錄一 – 物業估值	17
附錄二 – 一般資料	21
股東特別大會通告	29

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	本公司與買方就出售事項訂立日期為二零零八年四月十九日之臨時買賣合同
「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第4類（證券顧問）、第6類（企業融資顧問）及第9類（資產管理顧問）受規管活動的持牌法團，其已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關出售事項的獨立財務顧問
「聯繫人士」	指	具有上市規則所界定之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國基建投資有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據協議向買方出售其於芭仙奴國際之全部權益
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以審議並酌情批准該協議及其下擬進行之交易
「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

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事劉偉明先生、郭匡義先生及李錦輝先生組成之董事委員會，為就該協議之條款向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	吳健國先生及其聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於並與本公司及其附屬公司及其關連人士或（如屬法團）最終實際擁有人或彼等各自之聯繫人士概無關連之人士或（如屬法團）彼等之最終實益擁有人（「關連人士」及「聯繫人士」之定義見上市規則）
「最後可行日期」	指	二零零八年五月七日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「標準守則」	指	上市規則下上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「芭仙奴國際」	指	芭仙奴國際有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「該物業」	指	位於澳門亞豐素街1至5號、厚望街4至12號及塔石街1至13號之物業
「買方」	指	吳紹康先生
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）

釋 義

「股份」	指	本公司之股本中現時每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「信寶置業」	指	信寶置業發展有限公司，一家於澳門註冊成立之有限公司，為本公司擁有51%權益之非全資附屬公司，並分別由駿寶投資有限公司及許華芬女士擁有其19%及30%權益。駿寶投資有限公司之主要股東吳健國先生亦為信寶置業之董事。許華芬女士亦為信寶置業之董事
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「二零零九年認股權證」	指	本公司發行於最後可行日期之面值總額為63,482,558.88 港元之尚未行使認股權證，賦予其持有人權利可由二零零六年六月七日至二零零九年六月六日期間隨時按現行認購價每股股份0.25港元（可予調整）認購股份
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比



中國基建投資有限公司
China Infrastructure Investment Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：600)

執行董事：

羅家寶
許文帛
蔡宏江
高峰
楊永泰
鄭建東
羅穎怡
李笑玉

非執行董事：

歐安利

獨立非執行董事：

劉偉明
郭匡義
李錦輝

敬啟者：

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
20樓2007室

註冊辦事處：

The RHB Trust Co., Ltd.
P.O. Box 1787
2nd Floor, One Capital Place
Grand Cayman, Cayman Islands
British West Indies

須予披露及關連交易

緒言

董事會欣然宣布，於二零零八年四月十九日，本公司與買方就本公司按總代價37,026,000港元出售其於芭仙奴國際之全部權益及轉讓芭仙奴國際結欠本公司之未償還股東貸款（於二零零七年十二月三十一日約為21,100,000港元）訂立該協議。

鑑於吳健國先生為駿寶投資有限公司（該公司擁有信寶置業之19%權益）之主要股東及信寶置業之董事，而買方吳紹康先生為吳健國先生之兒子，屬本公司關連人士之聯繫人士，因此，根據上市規則第14A章，出售事項擬進行之交易構成本公司之關

連交易。故此，出售事項擬進行之交易將須於本公司之股東特別大會上獲得獨立股東批准。

由於有關出售事項之適用百分比比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14.06(2)條，出售事項亦構成本公司之須予披露交易。

本公司已成立由所有獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，就該協議及其項下擬進行之交易條款是否公平合理、是否符合本公司及股東整體利益，以及獨立股東應如何就批准該協議之決議案表決向獨立股東提供意見。

本公司已委任浩德融資為獨立財務顧問，就該協議及其項下擬進行之交易條款對獨立股東是否公平合理以及是否符合本公司及股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在：

- (i) 向獨立股東提供該協議及其項下擬進行之交易條款之詳情；
- (ii) 載述浩德融資對該協議及其項下擬進行之交易條款之意見及推薦建議；
- (iii) 載述獨立董事委員會對該協議及其項下擬進行之交易條款之意見及推薦建議；及
- (iv) 發出股東特別大會通告，會上將酌情考慮及批准該協議及其項下擬進行之交易。

該協議

- (i) 日期

二零零八年四月十九日

- (ii) 訂約方

- (a) 買方吳紹康

- (b) 本公司

截至最後可行日期，本公司未曾與買方訂立任何交易。

(iii) 出售事項之內容

根據該協議，買方已同意按代價37,026,000港元向本公司收購芭仙奴國際之全部權益。芭仙奴國際擁有信寶置業之51%權益。

信寶置業之唯一重大資產為位於澳門亞豐素街1至5號、厚望街4至12號及塔石街1至13號之該物業。除收購該物業外，信寶置業並未開展業務。該物業之詳情載於本通函「附錄一 — 物業估值」。於最後可行日期，該物業乃空置。董事確認，本公司自二零零五年以來持有該物業作投資用途，且本公司自二零零五年以來尚未開始於該物業進行施工。該物業之狀況自本公司收購該物業以來並無變化。

根據香港公認會計原則計算，芭仙奴國際附屬集團截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止財政年度之經審核除稅前及除稅後虧損淨額分別約為3,000港元及2,000,000港元。芭仙奴國際附屬集團於二零零七年十二月三十一日之股東虧損約為2,000,000港元。

(iv) 代價

出售該物業之代價37,026,000港元乃經買方與本公司參考以下各項按公平原則磋商後釐定：(i)買方與本公司協定之信寶置業資產之100%權益之價格110,000,000港元；及(ii)買方將負責該物業之相關按揭貸款不超過37,400,000港元（於最後可行日期，相關按揭貸款由信寶置業承擔），因此，按照上述計算，本公司於信寶置業之51%權益之應佔權益相當於37,026,000港元。

按照獨立估值師編製之估值報告，該物業於二零零八年三月三十一日之市值約為136,000,000港元。

考慮到(i)買方正收購本公司於芭仙奴國際之權益而非該物業；(ii)買方同意接納該物業之相關按揭貸款；(iii)出售事項將改善本集團之財務靈活性及減低其資本負債水平；及(iv)出售事項將產生以下溢利，本公司同意按信寶置業資產之100%權益之協定價格110,000,000港元出售芭仙奴國際，該價格較該物業上述估值折讓約19.1%。

根據該協議，代價已／須按以下方式以現金支付：

- (a) 買方已於簽署該協議時支付初步按金1,000,000港元；
- (b) 進一步按金4,000,000港元須於簽署正式買賣協議時（預期該協議訂立日期起計21日內）支付；及
- (c) 代價結餘（即32,026,000港元）須於出售事項完成後全數支付。

於最後可行日期，買方已向本公司支付初步按金1,000,000港元。

(v) 完成

預期出售事項將於該協議訂立日期起計90日內完成。

訂立該協議之理由

本公司主要為投資控股公司，投資組合包括(i)酒店投資；(ii)物業發展及投資；及(iii)皮革產品貿易。

出售事項之代價為37,026,000港元，將令本集團產生收益約18,000,000港元（有待審核），即代價37,026,000港元經(i)抵銷芭仙奴國際於二零零七年十二月三十一日結欠本公司之未償還股東貸款約21,100,000港元；及(ii)芭仙奴國際及其附屬公司於二零零七年十二月三十一日之股東虧損約2,000,000港元調整後之淨影響。隨著澳門地產市場改善，董事認為此乃按溢利出售芭仙奴國際（即本集團於該物業之應佔權益）之良機。

董事會擬動用所得款項淨額（扣除法律及專業費用以及印花稅（如有）後）作本公司之一般營運資金。

基於上文所述，本公司總資產將增加約16,000,000港元（即「股東貸款」抵銷部份「現金及銀行結餘」之增加額後之餘額）。

於出售事項完成後，芭仙奴國際將不再是本公司之附屬公司，因此信寶置業之負債約37,400,000港元（包括該物業之按揭貸款）將不再綜合計算至本集團之資產負債表，故此資產負債水平將因出售事項而改善。

董事認為，該協議之條款公平合理，而訂立該協議將為本集團提供按溢利出售該物業之機會，符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之影響

鑑於吳健國先生為駿寶投資有限公司（該公司擁有信寶置業之19%權益）之主要股東及信寶置業之董事，而買方吳紹康先生為吳健國先生之兒子，屬本公司關連人士之聯繫人士，因此，根據上市規則第14A章，出售事項擬進行之交易構成本公司之關連交易。故此，出售事項擬進行之交易將須於股東特別大會上獲得獨立股東批准。

由於有關出售事項之適用百分比比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14.06(2)條，出售事項亦構成本公司之須予披露交易。

鑑於買方吳紹康先生為吳健國先生之聯繫人士，於出售事項擬進行之交易中擁有重大利益，吳健國先生及其聯繫人士將須放棄就有關批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零八年六月六日下午三時三十分（或緊隨本公司於同日同地點下午三時正舉行的股東週年大會結束後）假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈1樓澳門賽馬會會員會所舉行股東特別大會，會上將提呈通過投票表決之普通決議案以批准該協議及其項下擬進行之交易，大會通告載於本通函第29至30頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥表格及盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下均須於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間前48小時送達。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席大會及任何續會（視情況而定）及於會上投票。

要求投票表決之程序

根據本公司之公司組織章程細則第69條，在任何股東大會上提呈之決議案必須以舉手方式投票表決，除非在宣佈舉手投票結果之前或之時，下列人士要求以股數方式投票表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 至少三名親身出席大會而當時有權於大會投票之股東或受委代表或代表；或
- (iii) 任何一名或多名親身出席大會而有權於大會投票之股東或受委代表或代表，而由其所代表之投票權須不少於全體有權出席大會並於大會上投票之股東之總投票權的十分之一；或
- (iv) 任何一名或多名親身出席大會而有權於大會投票之股東或受委代表或代表，而其持有附權利出席大會並可於大會上投票之股份之已繳足金額總數相等於不少於附有關權利之全部繳足股份總數的十分之一。

推薦建議

務請閣下垂注載於本通函第10頁之獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會就該協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供之推薦建議。

閣下亦請垂注浩德融資之意見函件，當中載有（其中包括）浩德融資就該協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以及其於達致意見時所考慮之主要因素及理由。浩德融資函件載於本通函第11至16頁。

另請閣下垂注載於本通函附錄之一般資料。

此致

列位股東 台照

代表
中國基建投資有限公司
執行董事
李笑玉
謹啟

二零零八年五月十三日



中國基建投資有限公司
China Infrastructure Investment Limited

(於開曼群島註冊成立有限公司)

(股份代號：600)

敬啟者：

須予披露及關連交易

謹請參閱本公司日期為二零零八年五月十三日致股東之通函（「通函」），本函件為通函一部分。除文義另有所指外，通函「釋義」一節已界定之詞語在本函件中具有相同涵義。

吾等獲董事會授權組成獨立董事委員會，就該協議及其項下擬進行之交易條款對獨立股東是否公平合理以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

閣下務須細閱載於通函第11至16頁由浩德融資發出之意見函件及載於通函第4至9頁由董事會發出之函件。

經考慮（其中包括）浩德融資於其意見函件所述考慮因素及理由以及意見後，吾等認為該協議及其項下擬進行之交易條款對獨立股東公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關該協議之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
中國基建投資有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
劉偉明
郭匡義
李錦輝
謹啟

二零零八年五月十三日

以下為浩德融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為收錄於本通函內而編製。

浩德融資有限公司

香港中環都爹利街8號

香港鑽石會大廈8樓

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等就出售獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。出售詳情載於 貴公司日期為二零零八年五月十三日之致股東通函（「通函」，本函件為其中部分）之董事會函件內。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

由於按上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，出售構成 貴公司之須予披露交易。買方吳紹康先生為吳健國先生（駿寶投資有限公司之主要股東，而駿寶投資有限公司則擁有信寶置業之19%權益）之兒子。吳健國先生亦為信寶置業之董事。因此，吳紹康先生為 貴公司關連人士之聯繫人士，故出售事項下擬進行之交易將須獲獨立股東於 貴公司股東特別大會上批准。

獨立董事委員會已告成立，以就出售事項是否符合 貴公司及股東整體利益提供意見。獨立董事委員會由全體獨立非執行董事劉偉明先生、郭匡義先生及李錦輝先生組成。

吾等意見之基準

吾等於達致有關出售事項之意見及推薦建議時，在頗大程度上倚賴 貴公司及董事向吾等提供之資料、陳述、意見及聲明，而吾等已假設通函所載或援引之一切有關資料、陳述、意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完整，並於通函刊發日期仍屬真實、準確及完整。吾等已假設通函董事會函件所載董事之看法、意見及意向之一切陳述均經審慎查詢後合理地作出。吾等亦已徵詢 貴公司而 貴公司亦已確認，通函內所提供及援引之資料並無遺漏任何重大事實。吾等亦倚賴若干可從公眾途徑獲取之資料，而吾等亦假設該等資料屬準確及可靠，惟吾等並無就該等資料之準確性作出任何獨立查證。

董事確認，彼等已向吾等提供所有於現況下可獲得之資料及文件，以供吾等達致知情的意見，而吾等亦倚賴該等資料及通函所載資料之準確性，以就吾等之意見提供合理基礎。吾等無理由懷疑通函所提供之資料或所表達之意見有遺漏或隱瞞任何有關重大事實或資料（乃 貴公司、其代表及董事所知悉者），亦無理由懷疑 貴公司、其代表及董事所提供之資料、事實及聲明並非真實及準確，或所表達之意見並非合理。吾等認為，吾等已審閱充足資料以就吾等之意見提供合理基礎。吾等亦認為，吾等已採取上市規則第13.80條所規定之一切合理步驟，以確定吾等所獲提供之資料為可靠並達致吾等之意見。然而，吾等並無就 貴公司、其代表及董事向吾等提供之資料進行任何獨立查證，亦無就 貴集團之業務狀況、資產與負債及前景進行獨立深入調查。

考慮的主要因素及理由

在達致吾等對出售事項之意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

1. 該協議

根據該協議， 貴公司同意以代價37,030,000港元將其於芭仙奴國際之全部權益出售予買方。芭仙奴國際擁有信寶置業之51%權益，而信寶置業之唯一重大資產為位於澳門亞豐素街1至5號、厚望街4至12號及塔石街1至13號之該物業，地盤面積約為1,085平方米。據董事告知，出售事項之代價乃經與買方按公平原則磋商釐定。

代價37,030,000港元將以現金支付。買方已於簽訂協議時支付初步按金1,000,000港元，並將於簽訂正式買賣協議時支付另外4,000,000港元之按金。餘額約32,030,000港元預期於出售事項完成時支付。完成協議須待獨立股東於股東特別大會上通過批准出售事項之決議案時方可作實。如條件未能完成，貴公司須退還買方就出售事項所支付之全部按金。吾等認為其為買方與貴公司釐定之商業條款，於買賣磋商中屬普遍。

2. 估值

出售事項之代價為37,030,000港元，乃基於貴公司於信寶置業之51%權益；由買方與貴公司協定之該物業價格110,000,000港元減買方於出售事項完成後將承擔該物業之按揭貸款37,400,000港元。

吾等注意到，根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之估值報告（「估值報告」），該物業於二零零八年三月三十一日之市值為136,000,000港元。有鑒於此，該物業之協定價格較市值折讓約19.1%。上述對市值之折讓對貴公司不利。

吾等已審閱估值報告之基準及假設。物業之市場估值指作出適當市場推廣後自願買家與自願賣家雙方各自在知情、審慎而自願之情況下於估值日透過公平交易轉讓物業之估計成交價。吾等亦假設有關於政府部門已經或將會批出有關該物業之所有同意書、批文及許可，而並無附帶繁重條件或延誤。

評估出售事項之公平合理性時，吾等留意到：

- (i) 估值報告是在假設政府部門已經或將會批准有關該物業之所有同意書、批文及許可且並無延誤之情況下而編製。就該物業而言，建築工程許可已失效，而復工許可申請已於二零零七年八月作出。然而，於最後可行日期，申請仍待有關部門批准，而該物業現為空置，有待進一步展開建築工程；
- (ii) 自貴集團涉足澳門物業市場以來，該市場增長顯著，鑒於良好之現行市況，管理層相信，現時是將投資變現之良好時機；

- (iii) 該物業之價值乃按自願買方與自願賣方之基準而釐定。 貴公司已收到買方以外之若干要約，其他潛在買方之要約要求收購該物業之全部權益；及
- (iv) 誠如下文詳述， 貴公司擬積極將業務重心轉移至中國物業市場。誠如上文(i)項所述，該物業於完工前需要進一步資金投資。出售事項將令 貴集團管理層之時間、精力及資源集中於中國市場。

經考慮上述因素後，雖然該物業之協定價格較估值報告評估之市值折讓19.1%，吾等仍然認為代價符合 貴公司及股東之利益。

3. 貴集團之業務策略

貴公司主要為投資控股公司，投資組合包括(i)酒店投資；(ii)物業發展及投資；及(iii)皮革產品貿易。

貴集團之物業業務位於兩個主要區域，即澳門及中華人民共和國（「中國」）。因此， 貴集團有意將精力及資源集中於中國物業發展市場，例如成都、北京、天津、青島、太原及海南島。就澳門項目而言，由於自 貴集團首度涉足該市場以來價格已大幅上漲，故管理層已表示有意為 貴公司尋求最佳回報。

吾等認為出售事項符合 貴集團之投資策略。鑑於更多資本開支將用於該物業，出售事項亦令 貴集團將其精力及資源轉移至中國市場（其未來之主要業務重心）。

4. 所得款項用途

出售事項之總代價為現金37,030,000港元。董事會擬將經扣除印花稅、法律及專業費用（若有）後之所得款項淨額用作 貴公司一般營運資金。

出售事項乃連同該物業所附之按揭貸款一並進行，故將降低資產負債率並有助於節省利息開支，從而改善 貴集團之財務狀況。吾等相信， 貴公司所得款項之擬定用途符合 貴公司及股東之利益。

5. 對 貴集團之財務影響

盈利

按代價37,030,000港元計算，預期 貴集團將由於收購事項實現收益約18,000,000港元（待審核）。

出售事項乃連同該物業所附之為數37,400,000港元之按揭貸款一併作出。截至二零零七年十二月三十一日止財政年度， 貴集團就此貸款產生利息開支約2,500,000港元，故出售事項完成後，假設利率與二零零七年之利率保持不變， 貴集團每年將節省利息開支約2,500,000港元。該物業現時並無產生任何收入，因此，出售將不會導致 貴集團損失任何收入。

因此，根據以上所述，就盈利之角度而言，出售對 貴集團有利。

資產負債比率

誠如 貴公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報所載， 貴集團於二零零七年十二月三十一日之資產負債比率（即銀行及其他借款（包括可換股票據）總額與除少數股東權益前股東權益之比）如下：

	二零零七年十二月 三十一日 (百萬港元)	於完成出售事項及 由買方承接 有關該物業之 按揭貸款後 (百萬港元)
銀行及其他借款總額	446.2	408.8
資產淨值	1,155.3	1,173.3
資產負債比率	38.6%	34.8%

於完成出售事項及該物業所附之按揭貸款於 貴集團資產負債表移除後，資產負債比率預期將由二零零七年十二月三十一日之約38.6%下降至約34.8%。這意味著 貴集團財務狀況的改善，吾等相信這符合 貴公司及股東之整體利益。

推薦意見

吾等認為，出售項下之交易乃於一般及日常業務過程中訂立，且條款乃按一般商業條款協定。吾等認為，出售符合 貴公司及股東整體利益，協議之條款對獨立股東而言乃屬公平合理。

根據以上所述，吾等建議獨立董事委員會及獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之有關出售之決議案。

此致

香港

干諾道中168-200號

信德中心西座

20樓2007室

中國基建投資有限公司

獨立董事委員會

及列位獨立股東 台照

代表

浩德融資有限公司

執行董事

葉天賜

謹啟

二零零八年五月十三日

以下為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（一家獨立估值公司）為載入本通函而編製之物業估值書



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
Savills.com

敬啟者：

關於：建議發展位於澳門亞豐素街1至5號、厚望街4至12號及塔石街1至13號之綜合樓宇

吾等遵照中國基建投資有限公司（以下稱為「貴公司」）的指示，對 貴公司及其附屬公司及聯營公司（以下合稱「貴集團」）位於澳門之物業權益進行估值。吾等確認曾進行外部視察及作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便提供吾等對 貴集團持有之物業權益於二零零八年三月三十一日（「估值日」）之價值之意見。

估值基準

吾等對該物業權益之估值乃吾等所認為之市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期買賣一項物業之估計金額」。

吾等之估值乃根據香港測量師學會於二零零五年頒佈之香港測量師學會物業估值測量標準（第一版）以及公司條例與香港聯合交易所有限公司（主板）證券上市規則之相關規定而進行。

估值方法

除另有說明外，吾等採用比較估值法進行估值，假設該等物業均可交吉出售，並以同類物業實際出售所變現之價格或放盤價作比較。吾等對面積大小、特徵及地點相若之物業均加以分析，並仔細衡量該物業在各方面之利弊，以便定出合理之價值對比。

業權調查

吾等已就該物業於澳門物業登記局進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或確定是否存在提供予吾等之副本中並無載述之任何租約修訂。估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據租約及提供予吾等之文件所載資料而列出，故此僅為約數。吾等並無進行任何實地測量。

估值假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場以物業現況出售物業而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高物業價值而作出。

就物業作出之其他特殊假設（如有），已載述於物業之估值證書附註。

估值考慮

吾等已查閱所有相關文件，及在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納提供予吾等有關地役權、年期、租賃詳情、建築面積及其他有關事宜之意見。一切文件僅作參考之用。除另有說明外，估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予吾等之文件所載資料而作出，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真確性。 貴集團亦向吾等表示所提供之資料並無遺漏任何重大事實，而吾等並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重大資料。

吾等曾視察該物業之外部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在吾等之視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他任何結構上之缺陷。

吾等並無進行實地調查以確定土地狀況或設施是否適合作任何物業發展。吾等之估值乃假設該等方面之情況均屬令人滿意而作出。吾等亦假設已經或將會就該等物業之發展建議獲有關政府當局授予所有同意書、批文及許可證，而不附帶任何繁重條件亦不會出現延誤。

吾等之估值並無考慮有關物業所欠負之任何抵押、按揭或債項或在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設全部物業權益概無涉及任何可影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

備註

除另有說明外，本報告內所有金額均以港元呈列。本報告所採用之匯率為1港元兌1.03葡幣，即估值日之適用匯率。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座
20樓2007室
中國基建投資有限公司

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國 MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二零零八年五月十三日

附註：陳超國先生 MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS(GP) 乃合資格估值師，在評估香港物業方面擁有約23年經驗及在評估中國和澳門物業方面擁有約18年經驗。

估值證書

本集團持作未來發展之物業權益

物業	一般描述	佔用詳情	於二零零八年 三月三十一日 現況下的市值
位於澳門亞豐素街1至5號，厚望街4至12號及塔石街1至13號之一幢綜合樓宇	<p>該物業包括一塊三角形地盤，註冊地盤面積約為1,085平方米（11,679平方呎），其上建有一幢7層高樓宇之混凝土框架結構。</p> <p>根據二零零一年三月發出之建築圖則，建議發展項目於完成時將包括一幢7層高（不包括閣樓）綜合商業／住宅樓宇。</p> <p>地下及閣樓指定作商業用途，而上層（如：1樓至6樓）則指定作住宅用途。建議發展項目之總建築面積及總實用面積分別約為6,118.84平方米（65,863平方呎）及5,653.82平方米（60,858平方呎）。</p> <p>該物業自一九九九年十二月九日起持作政府長期租借批地。</p>	根據吾等最新外部調查，該物業已空置。據告知，該物業正等待政府重新發出施工許可證。	136,000,000港元

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為「Irmandade Da Santa Casa Da Misericórdia」。
2. 根據最新之土地查冊，該物業於註冊時附有一項意定抵押，受益人為誠興銀行股份有限公司，申請日期及編號為17/11/2005-55。
3. 吾等於估值時，已假設上述發展參數及用途根據有關規定、城鎮規劃及租賃條件在所有方面均屬可獲准許且並無計及任何重大行政費用及類似費用（如有）。
4. 日期為二零零三年三月十一日有關建造該物業之施工許可證第67/2003號已失效。根據日期為二零零七年八月二十一日致土地公務運輸局之函件，該物業業主已申請重發施工許可證。誠如業主告知，日期為二零零一年三月之建築圖則仍然有效，而建議之發展將不會有任何重大變更。經告知，施工許可證重發後，該物業之建造便可繼續。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事就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，本通函無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何內容產生誤導。

2. 股本

(a) 法定及已發行股本

於最後可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

法定股本	港元
10,000,000,000 股股份	500,000,000
已發行及繳足	
3,992,915,918 股股份	199,645,795.90

(b) 二零零九年認股權證

於最後可行日期，總面值為63,472,158.88港元之二零零九年認股權證賦予其持有人權利可於二零零六年六月七日至二零零九年六月六日期間隨時以每股股份0.25港元之認購價（可予調整）認購最多253,888,635股新股份。

(c) 可換股票據

於最後可行日期，本公司已發行本金額合共40,992,416港元之非上市2.5%固定利息可贖回可換股票據（「可換股票據」）賦予其持有人權利可於截至二零一一年四月二十七日前以每股股份0.148港元之換股價（可予調整）兌換最多276,975,783股新股份。

(d) 可換股債券

於最後可行日期，本公司已發行本金額合共160,000,000港元之可換股債券（「可換股債券」）賦予其持有人權利可於截至二零一二年八月二十三日前以每股股份0.30港元之換股價（可予調整）兌換533,333,333股新股份。

除二零零九年認股權證、可換股票據及可換股債券外，本公司並無任何其他可兌換為股份之證券。

3. 權益披露

3.1. 董事權益披露

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有而將予列入該條例所述之登記冊之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄入該條例所述登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄10所載標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

3.1.1. 股份之好倉

董事名稱	持有身份	股份數目	於最後可行日期 佔本公司已發行 股本百分比
羅家寶先生	實益擁有人	459,372,000	11.50
許文帛先生	實益擁有人	136,716,260	3.42
		(附註1)	
	配偶權益	136,000	0.01
	(附註2)		
蔡宏江先生	實益擁有人	189,823,440	4.75
		(附註3)	
楊永泰先生	配偶權益	700,000	0.02
	(附註4)		

附註：

- (1) 於二零零八年三月二十八日，許文帛先生訂立合約出售136,716,260股股份，佔其實益擁有之全部股份。該合約預期將於二零零八年六月完成。
- (2) 該等股份由許文帛先生之配偶王秀麗女士所持有。
- (3) 於二零零八年三月二十八日，蔡宏江先生訂立合約出售其實益擁有之189,823,440股股份中之189,823,400股股份。該合約預期將於二零零八年六月完成。
- (4) 該等股份由楊永泰先生之配偶姚翠玲女士所持有。

3.1.2. 相關股份之好倉

(i) 二零零九年認股權證之好倉

董事名稱	持有身份	持有相關 股份數目 就二零零九年 認股權證而言)	於最後可行 日期佔本公司 已發行股本 百分比
羅家寶先生	實益擁有人	37,286,288	0.93
許文帛先生	配偶權益 (附註1)	14,144	0.01
蔡宏江先生	實益擁有人	6,600,821 (附註2)	0.17
楊永泰先生	實益擁有人	100,000	0.01
	配偶權益 (附註3)	72,800	0.01

附註：

- (1) 該等股份由許文帛先生之配偶王秀麗女士所持有。
- (2) 於二零零八年三月二十八日，蔡宏江先生訂立合約出售其於二零零九年認股權證之6,600,821股相關股份之全部實益權益。該合約預期將於二零零八年六月完成。
- (3) 該等股份由楊永泰先生之配偶姚翠玲女士所持有。

二零零九年認股權證賦予持有人權利可於截至二零零九年六月六日前以每股股份0.25港元之當前認購價格（可予調整）認購新股份。

(ii) 本公司非上市2.5%固定利息可贖回可換股票據（即可換股票據）之好倉

董事名稱	持有身份	可換股票據 金額 港元	相關股份數目及 佔本公司已發行 股本（百分比）
鄭建東	實益擁有人	23,709,703	160,200,696 (4.01)

可換股票據之持有人有權於截至二零一一年四月二十七日前選擇以每股股份0.148港元之換股價（可予調整）將可換股票據轉換為股份。

(iii) 本公司非上市2.5%固定利息可贖回可換股債券(即可換股債券)之好倉

董事名稱	持有身份	可換股債券金額 港元	相關股份數目及 佔本公司已發行 股本(百分比)
羅家寶先生	實益擁有人	65,000,000	216,666,666 (5.43)

可換股債券之持有人有權於截至二零一二年八月二十三日前選擇以每股股份0.30港元之換股價(可予調整)將可換股債券轉換為股份。

3.1.3. 於本集團其他成員公司之權益

- (i) 羅家寶先生於陸海投資發展有限公司之已發行股本中擁有11.25%權益。
- (ii) 羅家寶先生及羅穎怡女士各自於星堡企業有限公司之已發行股本中擁有10%權益。

3.2. 董事服務合約詳情

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有不可於一年內屆滿或由本集團免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之任何現有或擬訂服務合約。

3.3. 其他資料

3.3.1 本公司全資附屬公司榮時遠東有限公司與羅家寶先生全資擁有之公司 Cheer Up Investment Limited於二零零七年十二月二十九日訂立之協議，內容有關以總代價約39,100,000港元出售珠光大廈若干樓層12個住宅單位及12個停車位；

3.3.2 本公司全資附屬公司Central Bingo Group Limited與高峰先生(執行董事)擔任董事及唯一股東之ACE Channel Limited(「ACE」)於二零零

七年十月十三日訂立之管理服務協議，據此，ACE同意就中國瀋陽物業發展項目之開發、市場推廣及銷售提供項目管理服務，基本服務費為每月500,000港元，由二零零七年十月起為期三年；

- 3.3.3. 除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第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之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；
- 3.3.4. 除本通函所披露者外，於最後可行日期，自二零零七年十二月三十一日（本集團最近公佈經審核賬目之結算日）以來，概無董事於本公司或其任何附屬公司所買賣或租賃或本公司或其任何附屬公司擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- 3.3.5. 除本通函所披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司訂立而於最後可行日期仍屬有效且與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益；及
- 3.3.6. 除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉之公司（如有）之董事或僱員。

3.4. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事於被視為與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務（惟董事乃獲委任為董事以代表本公司及／或本集團任何成員公司之利益之業務則除外）中擁有權益。

4. 主要股東

於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士（並不包括董事或本公司主要行政人員）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

4.1. 股份之好倉

董事名稱	持有身份	股份數目	於最後可行日期
			佔本公司已發行股本百分比
林偉先生	實益擁有人 (附註)	153,640,520	3.85
	配偶權益 (附註)	30,774,000	0.77
梁麗卿女士	實益擁有人 (附註)	30,774,000	0.77
	配偶權益 (附註)	153,640,520	3.85

附註：林偉先生為梁麗卿女士之配偶，而彼等各自被視為於另一方持有之股份中擁有權益。

4.2. 相關股份之好倉

董事名稱	持有身份	股份數目	於最後可行日期
			佔本公司已發行股本百分比
林偉先生	實益擁有人	15,978,614	0.40
梁麗卿女士	配偶權益 (附註)	15,978,614	0.40

附註：該等相關股份為二零零九年認股權證。該等相關股份由梁麗卿女士之配偶林偉先生持有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無人士（並不包括董事或本公司主要行政人員）擁有股份及相關股份之權益或淡倉，而須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

5. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 專業機構資格及同意書

下列專業機構各自已發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其意見或函件或以供查閱，並引述其各自之名稱，且迄今並無撤回同意書。

提供意見以供載入本通函之專業機構之資格載列如下：

名稱	資格	發出意見之日期	意見或建議之性質
浩德融資有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第4類（證券顧問）、第6類（企業融資顧問）及第9類（資產管理顧問）受規管活動之持牌機構	二零零八年五月十三日	就協議條款是否公平合理而向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	註冊專業測量師	二零零八年五月十三日	為該物業估值

上述專業機構各自並無於任何股份或本集團任何成員公司之股份中擁有權益，亦無持有可認購或提名他人認購任何股份或本集團任何成員公司股份之任何權利或購股權（不論可否依法強制執行）。

7. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來，本集團之財務或交易狀況並無任何重大不利變動。

8. 一般資料

- (a) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心西座20樓2007室。本公司註冊辦事處地址為RHB Trust Co., Ltd., P.O. Box 1787, 2nd Floor, One Capital Place, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司之公司秘書為羅進財先生。羅先生為香港會計師公會、英國特許會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會之資深會員。
- (d) 本通函將刊載於聯交所網站www.hkex.com.hk。

本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

9. 備查文件

下列文件之副本可由本通函日期起至二零零八年六月六日止（包括該日）之辦公時間內，於本公司之註冊辦事處可供查閱：

- (a) 「獨立董事委員會函件」，全文載於本通函第10頁；
- (b) 「浩德融資函件」，全文載於本通函第11至16頁；
- (c) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司對該物業所作之估值報告，載於本通函附錄一；
- (d) 本附錄第6段所述之專業機構同意書；
- (e) 該協議；及
- (f) 本通函。



中國基建投資有限公司
China Infrastructure Investment Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：600)

茲通告中國基建投資有限公司（「本公司」）謹定於二零零八年六月六日下午三時三十分（或緊隨本公司於同日同地點下午三時正舉行的股東週年大會結束後）假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈1樓澳門賽馬會會員會所舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

- A. 「動議追認、確認及批准吳紹康與本公司於二零零八年四月十九日訂立的買賣協議，由本公司向吳紹康出售本公司於芭仙奴國際有限公司的整體權益（「交易」），並授權本公司任何一名董事作出或簽署董事認為進行交易或使其生效的一切必需、適當或相宜行動或其他文件。」

承董事會命
中國基建投資有限公司
公司秘書
羅進財

香港，二零零八年五月十三日

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心西座

20樓2007室

註冊辦事處：

The RHB Trust Co., Ltd.

P.O. Box 1787

2nd Floor, One Capital Place

Grand Cayman, Cayman Islands

British West Indies

附註：

1. 有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東，可委派一名或以上代表出席及根據本公司之公司組織章程細則之條文代其投票表決。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席股東特別大會代表該股東。倘委任超過一名受委代表，委任書須註明每名據此獲委任受委代表之股份數目及類別。

股東特別大會通告

2. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。代表委任表格必須按其上印列之指示填妥及簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回卓佳標準有限公司（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。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及在會上投票。
3. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名該等持有人均有權親身或委派受委代表於股東特別大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或受委代表出席股東特別大會，則就有關股份在本公司股東名冊排名首位之該等人士方有權就有關股份投票。