

---

## 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)

## 有關收購物業之 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3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的函件載於本通函第11至15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九月一日（星期一）中午十二時正假座香港干諾道中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，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香港股份過戶登記分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。

二零零八年八月十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
獨立董事委員會函件 .....	10
浩德融資函件 .....	11
附錄一 – 物業估值 .....	16
附錄二 – 一般資料 .....	20
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：

「收購」	指	根據臨時協議收購物業
「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、第6類及第9類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收購的獨立財務顧問
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「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
「完成」	指	完成臨時協議
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將於二零零八年九月一日（星期一）予舉行以考慮及酌情批准臨時協議及其項下擬進行之交易之本公司股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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，為就臨時協議之條款向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	除羅家寶先生及其聯繫人士外之本公司股東

---

## 釋 義

---

「最後可行日期」	指	二零零八年八月十一日，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
「標準守則」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港及澳門
「物業」	指	位於香港告士打道200號新銀集團中心29樓之物業
「臨時協議」	指	買方與賣方就收購訂立日期為二零零八年七月二十五日之臨時買賣協議
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司股本中目前每股面值0.05港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	威義有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由羅家寶先生全資擁有
「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63,470,858.88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

香港總辦事處：

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

獨立非執行董事：

劉偉明  
郭匡義  
李錦輝

敬啟者：

有關收購物業之  
須予披露及關連交易

緒言

董事會宣佈，於二零零八年七月二十五日，買方（本公司全資附屬公司）與賣方就本集團以總代價81,268,000港元收購物業訂立臨時協議。

物業位於香港告士打道200號新銀集團中心29樓。

由於根據上市規則第14.07條計算之適用百分比比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，收購構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公布規定。

---

## 董事會函件

---

鑒於羅家寶先生（本公司主席兼執行董事）為賣方之實益擁有人，因此賣方為本公司之關連人士，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，訂立臨時協議亦構成本公司之關連交易。因此，收購須於股東特別大會上獲獨立股東之批准。

羅家寶先生及其聯繫人士須於股東特別大會上就所提呈以批准臨時協議及當中擬進行之交易之決議案投棄權票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，就臨時協議及其項下擬進行交易之條款是否公平合理、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臨時協議及其項下擬進行交易之決議案進行投票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，就臨時協議及其項下擬進行交易之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) 向獨立股東提供臨時協議及其項下擬進行交易之條款之詳情；
- (ii) 載述浩德融資對臨時協議及其項下擬進行交易之條款之意見及推薦建議；
- (iii) 載述獨立董事委員會對臨時協議及其項下擬進行交易之條款之推薦建議；  
及
- (iv) 發出股東特別大會通告，會上將考慮及酌情批准臨時協議及其項下擬進行交易。

臨時協議

(i) 日期

二零零八年七月二十五日

(ii) 訂約方

賣方： 威義有限公司

買方： Patient Holdings Limited

賣方由羅家寶先生（本公司主席兼執行董事）實益全資擁有。賣方為一家投資控股公司。

截至最後可行日期，本公司與羅家寶先生並無訂立任何須根據上市規則第14A.25條合併計算之先前交易。

(iii) 收購之內容

根據臨時協議，本公司同意向賣方收購位於香港告士打道200號新銀集團中心29樓之物業。物業現時以租賃協議出租予一名租戶，月租221,640港元，租賃協議將於二零零九年三月十四日屆滿。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所得資料及所信，上述租賃協議之租戶乃獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

賣方同意根據日期為二零零七年十二月二十一日之初步買賣協議以總代價81,268,000港元購入物業。

(iv) 代價

收購之代價乃買方、本公司與賣方經參考(i)賣方購入物業之原本價格；及(ii)獨立估值師根據於二零零八年六月三十日之市值對物業之初步估值82,000,000港元後按公平原則磋商釐定。

---

## 董事會函件

---

代價之支付協定如下：

- (i) 初步按金： 2,438,040港元（簽訂臨時協議後）
- (ii) 進一步按金： 5,688,760港元（於二零零八年八月十五日或之前）
- (iii) 收購價餘額： 73,141,200港元（完成日期或之前）

初步按金及進一步按金須由賣方律師以保管人身份持有，在物業之業權於完成時獲批准及接納之情況下，賣方律師方有權將按金交付賣方。倘買方未能根據臨時協議之條款完成收購（賣方違約或未能自獨立股東獲得批准之情況除外），則按金將被賣方沒收。此外，賣方屆時可將物業售予任何第三方。

代價將以本集團之內部資源及銀行借款撥付。

### (v) 先決條件

完成須待股東（根據上市規則須放棄投票者除外）於本公司股東大會上通過批准本公司訂立臨時協議及進行其項下擬進行交易之普通決議案後，方可作實。

正式買賣協議預期將於二零零八年八月十五日訂立。

### (vi) 完成

收購須於二零零八年九月三十日或之前完成。

由於賣方同意根據初步買賣協議收購物業，故賣方須促使初步買賣協議內之賣方簽立轉讓物業予買方之適當轉讓或其他保證文件，賣方將作為確認人參與簽立轉讓或保證文件，以轉讓並確認物業予買方。

達成先決條件之最後期限為二零零八年九月三十日（或本公司與賣方可能書面同意之其他日期）。



## 訂立臨時協議之理由

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

本集團擬收購物業作自用，以應付其不斷擴張之業務，尤其是促進本集團進軍中國之新能源市場。

董事認為，臨時協議之條款及當中擬進行之交易屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

## 收購對本集團構成之財務影響

現預期購買物業之收購代價81,268,000港元將以現金結算，其中約23,000,000港元由本集團之內部資源提供，餘下款項約58,000,000港元將透過銀行借貸支付。

收購將不會對本集團之資產淨值產生任何影響。

根據本集團之經審核綜合賬目，截至二零零七年十二月三十一日，本集團之資產負債比率（計息貸款約446,200,000港元除以權益總額約1,155,300,000港元）約為38.6%。於收購後，資產負債比率將增至約43.6%，惟作說明之用。

此外，由物業所產生之未來租金收入（於完成時起計直至租賃協議屆滿）將於本集團之損益賬內確認。

## 上市規則之影響

由於根據上市規則第14.07條計算之適用百分比比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，收購構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公布規定。

鑒於羅家寶先生（本公司主席兼執行董事）為賣方之實益擁有人，因此賣方為本公司之關連人士，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，訂立臨時協議亦構成本公司之關連交易。因此，收購須於股東特別大會上獲獨立股東之批准。根據上市規則，獨立股東將以投票方式在股東特別大會上進行表決。

羅家寶先生及其聯繫人士須於以投票方式進行表決之股東特別大會上就所提呈以批准臨時協議及當中擬進行之交易之決議案投棄權票。截至最後可行日期，羅家寶先生為509,192,000股股份之實益擁有人，佔本公司已發行股本約12.75%。

## 股東特別大會

本公司謹訂於二零零八年九月一日（星期一）中午十二時正假座香港干諾道中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，會上將提呈一項普通決議案以考慮及酌情批准臨時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。無論閣下能否出席股東特別大會，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香港股份過戶登記分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股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前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並於會上投票。

## 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臨時協議及臨時協議項下擬進行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）浩德融資就臨時協議及臨時協議項下擬進行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15頁。

另請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照  
及列位可換股證券及  
二零零九年認股權證持有人 參照

代表董事會  
中國基建投資有限公司  
執行董事  
李笑玉  
謹啟

二零零八年八月十四日



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)

敬啟者：

有關收購物業之  
須予披露及關連交易

謹請參閱本公司日期為二零零八年八月十四日致股東之通函（「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，就臨時協議及臨時協議項下擬進行交易之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15頁由浩德融資發出之意見函件及載於通函第3至9頁由董事會發出之函件。

經考慮（其中包括）於浩德融資意見函件所述浩德融資考慮之因素及理由以及意見後，吾等認為臨時協議之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臨時協議之普通決議案。

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

二零零八年八月十四日

以下為浩德融資就收購致獨立董事委員會及獨立股東之意見書全文，乃為載入本通函而編製。

## 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：

### 有關收購物業之 須予披露及關連交易

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東就收購之獨立財務顧問。有關收購之詳情載於 貴公司日期為二零零八年八月十四日致股東之通函之董事會函件（「通函」）內，本函件乃通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用之詞彙與通函所定義者具相同涵義。

於二零零八年七月二十五日， 貴公司之全資附屬公司Patient Holdings Limited（作為買方）與威義有限公司（作為賣方）訂立臨時協議，據此，買方同意收購及賣方同意出售物業，代價81,268,000港元。

羅家寶先生（ 貴公司之執行董事）全資擁有賣方。因此根據上市規則，賣方為 貴公司之關連人士及收購構成 貴公司之關連交易，須於股東特別大會上獲得獨立股東之批准。羅家寶先生及其聯繫人士須於股東特別大會上就將予提呈以批准臨時協議及當中擬進行之交易之決議案放棄投票。由於根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過5%但少於25%，收購亦構成上市規則項下之 貴公司之須予披露交易。

獨立董事委員會已成立，以考慮收購及臨時協議之條款，以及就收購是否符合 貴公司及股東之整體利益，以及臨時協議之條款是否公平合理向獨立股東提供意見。獨立董事委員會成員包括劉偉明先生、郭匡義先生及李錦輝先生，全部均為獨立非執行董事。

### 意見之基準

於達致吾等之意見時，吾等乃依賴通函所載及所提述之資料、事實及陳述及董事、 貴公司及管理層提供之資料、事實及陳述及所表達之意見。吾等已假設通函所作出或提述之一切聲明、資料、事實、意見及陳述於作出時乃真實、準確及完整及於本通函日期仍屬真實、準確及完整。吾等並無理由懷疑董事、 貴公司及管理層向吾等提供之聲明、資料、事實、意見及陳述之真實性、準確性及完整性。董事已確認所提供之資料及所表達之意見並無遺漏重大事實，因此吾等並無理由懷疑通函所提供及提述之資料被隱瞞或遺漏任何相關重大事實，或彼等提供予吾等之意見及陳述是否合理。

董事願就本通函所載資料之準確性共同及各別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，通函內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而通函並無遺漏任何其他事實致使通函所載之任何聲明產生誤導。吾等乃依賴該等資料及意見及並無就 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景作出任何獨立調查。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就收購之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 臨時協議

於二零零八年七月二十五日，買方（ 貴公司之全資附屬公司）與賣方訂立臨時協議，以收購位於香港告士打道200號新銀集團中心29樓之物業，總代價81,268,000港元。物業為商業物業，實用面積約5,334平方呎。 貴集團擬收購物業作自用，以配合其業務擴張所需。

代價將以現金支付及 貴公司已於簽訂臨時協議時支付初步按金2,438,040港元。正式買賣協議預期於二零零八年八月十五日訂立，屆時將再支付按金5,688,760港元。初步按金及進一步按金將由賣方律師持有，彼等僅可於物業之業權獲批及獲買方律師接納後於完成時將按金發放予賣方。倘收購未能完成（由於賣方違約及 貴公司未能獲獨立股東批准除外），按金將由賣方沒收。

上述按金付款安排屬於物業交易之慣常做法，吾等認為臨時協議乃按一般商業條款訂立。

## 2. 代價及估值

收購之代價為81,268,000港元，乃買方、 貴公司及賣方經參考(i)賣方於二零零七年十二月購入物業之原購買價；及(ii)由獨立估值師編製之估值報告所示之物業市值後，按公平原則磋商釐定。

收購之代價與賣方之原購買價相同。因此，賣方於收購並無任何溢利。

正如估值報告所述，物業之市值代表自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值。此乃普遍採納之物業估值方法。

根據估值報告，物業於二零零八年六月三十日之市值為82,000,000港元，因此代價較上述市值折讓0.9%。按上述基準，吾等認為代價公平合理。

## 3. 收購之理由

貴公司主要為投資控股公司，投資組合包括酒店投資及物業發展及投資。此外， 貴公司近期亦進軍中國新能源市場。

物業為位於香港灣仔之商業物業，實用面積約5,334平方呎。物業現時根據租約出租予一租戶，有關租約將於二零零九年三月屆滿。 貴集團之總辦事處現時位於香港中環信德中心西座20樓2007室，乃租賃物業，建築面積約2,559

平方呎。為配合 貴集團之未來擴展，尤其考慮到在中國之新能源基建項目之需要， 貴集團管理層預期人手將有所增加。 貴集團認為需要額外辦公室面積，而現時之租賃物業面積不足以應付擴展所需。 貴集團因此收購物業，以便於 貴集團現時於信德中心之租約屆滿後用作 貴集團之永久辦公室。

經考慮上述，吾等認為收購符合 貴集團之業務及發展計劃。

#### 4. 收購之融資方法

貴公司已就收購取得銀行借款約58,000,000港元。

根據經審核賬目，貴集團於二零零七年十二月三十一日之現金結餘為102,200,000港元。於本財政年度， 貴公司已公佈連串出售及收購，將對 貴集團之可動用現金結餘造成影響。管理層告知經考慮該等交易，連同期內償還之銀行借款，現時可供投資之現金金額約為50,000,000港元。此外，管理層預期出售位於澳門氹仔一幅土地之所得款項餘額275,000,000港元將於二零零八年八月收到。

基於上述，吾等認為 貴集團具備所需財務資源為收購融資。收購將不會對 貴集團之營運資金造成重大不利影響及將不會影響 貴集團之一般業務活動及履行未來財務責任。

#### 5. 對 貴集團之財務影響

##### *盈利*

收購預期將對 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之盈利造成極輕微之影響。貴公司將繼續佔用位於香港中環信德中心之現時辦公室物業，直至租約於二零零九年八月中屆滿為止。

與此同時，與物業現時租戶之租約預期將於收購後仍然生效，直至租約於二零零九年三月屆滿為止。因此，物業之每月租金收入221,640港元將於 貴集團之損益表內確認，但有關款項將與銀行借款58,000,000港元所產生之每年額外利息開支約2,100,000港元抵銷（假設以管理層提供之指示性



利率3.7%計算)。於 貴公司將物業轉作自用後，利息開支將與 貴公司節省之現時辦公室物業租金抵銷。吾等認為收購將不會對 貴集團之盈利能力造成重大不利影響。

#### 資產負債比率

正如 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報所述， 貴集團之銀行及其他借款（包括可換股票據）總額約為446,200,000港元及未計少數股東權益前之股東權益為1,155,300,000港元。因此 貴集團於二零零七年十二月三十一日之資產負債比率（銀行及其他借款總額除以未計少數股東權益前股東權益）為38.6%。

貴公司已就收購取得新增銀行借款約58,000,000港元。由於收購將全部以 貴公司之內部資源及銀行借款撥付， 貴集團之資產淨值將維持不變。為方便說明，由於新增銀行借款， 貴集團之資產負債比率將於收購後增加至43.6%。吾等認為資產負債比率增加為可接受及不會對 貴集團之業務及財務狀況造成重大不利影響。

#### 推薦意見

經考慮上述原因及理由後，吾等認為收購乃在一般及日常業務過程中訂立及符合 貴公司及股東之整體利益。吾等亦相信臨時協議之條款乃一般商業條款及就獨立股東而言屬公平合理。

基於上述，吾等建議獨立董事委員會及獨立股東於股東特別大會上投票贊成所提呈之決議案以批准臨時協議及當中擬進行之交易。

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

執行董事  
曾憲沛

謹啟

二零零八年八月十四日

以下為萊坊測計師行有限公司就本公司將予收購之物業於二零零八年六月三十日之估值後而發出之估值函件全文，以供載入本通函而編製。



萊坊測計師行有限公司  
香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4樓  
電話：2840 1177  
傳真：2840 0600

敬啟者：

香港告士打道200號新銀集團中心29樓

吾等謹遵照閣下之指示，對標題所示物業進行估值。吾等確認曾進行外部視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零零八年六月三十日之市值之意見，供閣下作收購用途。

#### 估值基準

吾等之估值為吾等對該物業市值之意見。所謂「市值」，根據香港測量師學會發出之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所下定義，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及非強逼情況下於估值日進行交易之物業之估值」。

市值並不包括因特殊融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關之人士所授出之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或情況而有所增減之估計價值。評估物業之市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

### 估值方法

吾等對該物業進行估值時，經參考市場上之銷售交易，並將物業未屆滿租期之租金淨額資本化。

### 限制條件

吾等之估值報告受下列各項限制。

### 資料來源

吾等很大程度上依賴指示方或其代表所提供之資料，且已接納提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、出租情況及樓面面積及所有其他有關事項之意見。吾等並無核實提供予吾等之資料，並假設資料屬實。吾等並不保證提供予吾等之資料真確，惟吾等並無理由懷疑該等對進行估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲指示方告知，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。

### 視察及測量

吾等已視察該物業之外部，亦於可行情況下視察內部。然而，吾等並無進行實地量度以核實該物業樓面面積之準確性，並假設吾等接收之文件所述之樓面面積資料屬正確。

### 結構狀況

吾等並無對該物業進行任何結構測量或設施測試。因此，吾等之估值乃基於該物業處於良好之維修狀況、設施操作理想，且並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞之基準下進行。

### 污染

吾等並無安排進行任何調查，以確定興建該物業時是否使用任何有害或危險物料，因此，吾等在估值過程中乃假設該物業不含上述物料。

## 業權文件及產權負擔

吾等並無獲提供該物業之業權文件摘要，惟吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。

儘管吾等已盡可能小心調查該估物業之業權，惟吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任；此乃法律顧問之責任範圍。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠款。除另有說明者外，吾等假設所有物業概不附帶可能影響其價值之有償產權負擔、限制及支銷。

吾等於編製估值報告時，已遵照香港測量師學會刊發之「香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）」及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章之所有規定。

隨函附奉吾等之估值。

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  
列位董事 台照

代表  
萊坊測計師行有限公司  
執行董事  
陳致馨  
BSc FRICS FHKIS ACIArb RPS(GP)  
謹啟

二零零八年八月十四日

附件

附註： 陳致馨，BSc FRICS FHKIS ACIArb RPS(GP)，自一九九七年七月起為萊坊測計師行有限公司合資格估值師，於香港物業估值方面擁有25年經驗。

## 估值

物業	概況及年期	估用情況	於二零零八年六月三十日現況下之市值
香港告士打道200號新銀集團中心29樓。	新銀集團中心為一幢29層高商業大廈，地下規劃為商舖單位、一樓至四樓規劃為車位，其上為商業單位。該樓宇於一九九六年落成。	該物業現有一份租約，由二零零八年三月十五日至二零零九年三月十四日，月租221,640港元，不包括差餉、地租、管理費及空調費用。	82,000,000港元
海洋地段第437號B段分段1、海洋地段第437號B段分段2之餘段、海洋地段第437號B段分段3、海洋地段第437號B段分段4之餘段、海洋地段第437號B段分段5之A段、海洋地段第437號B段分段5之餘段及海洋地段第437號B段之餘段之234,435份不可分割等份中8,922份。	該物業之實用面積約為495.54平方米(5,334平方呎)。  海洋地段第437號根據政府租契持有，由一九二八年十二月二十六日起計為期99年，可再續約99年。該地段之地租總額為每年126港元。		

## 附註：

- (1) 該物業之註冊業主為Shine City Holdings Limited。
- (2) 該物業受下列各項規限：
  - (i) 就一般銀行融資所有款項之抵押，受益人為香港上海滙豐銀行有限公司，參見二零零六年一月九日契約備忘編號06020701160074。
  - (ii) 租金轉讓，受益人為香港上海滙豐銀行有限公司，參見二零零六年一月九日契約備忘編號06020701160087。
  - (iii) 臨時買賣協議，受益人為威義有限公司，代價為81,268,000港元，參見二零零七年十二月二十一日契約備忘編號08011803320207。
  - (iv) 更改大廈名稱備忘，參見二零零七年五月十一日契約備忘編號07110202910014（待註冊及已保留註冊契約）。
- (3) 根據日期為二零零七年十一月十六日之灣仔分區計劃大綱圖編號S/H5/25，該物業位於劃作「商業／住宅」用途之區域內。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團之資料。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. 權益披露

### 2.1. 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：

#### 2.1.1. 股份之好倉

董事姓名	持有身份	股份數目	於最後可行日期佔本公司已發行股本概約百分比(%)
羅家寶先生	實益擁有人	509,192,000	12.75
許文帛先生	實益擁有人	136,716,260 (附註1)	3.42
	配偶權益 (附註2)	136,000	0.01
蔡宏江先生	實益擁有人	189,823,440 (附註3)	4.75
楊永泰先生	配偶權益 (附註4)	700,000	0.02

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九月完成。

- (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九月完成。
- (4) 該等股份由楊永泰先生之配偶姚翠玲女士所持有。

### 2.1.2. 相關股份之好倉

#### (i) 二零零九年認股權證之好倉

董事姓名	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概約百分比(%)
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 (附註2)	6,600,821	0.17
楊永泰先生	實益擁有人 配偶權益 (附註3)	100,000 72,800	0.01 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九月完成。
- (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(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（「可換股票據」）之好倉

董事姓名	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 (概約百分比)(%)
鄭建東先生	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港元之初步換股價（可予調整）將可換股票據轉換為新股份。

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

董事姓名	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 (概約百分比)(%)
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港元之初步換股價（可予調整）將可換股債券轉換為新股份。

### 2.1.3. 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（「陸海」（於澳門註冊成立之有限公司，本公司擁有55%權益的附屬公司）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（本公司擁有70%之附屬公司）之已發行股本中擁有10%權益。



## 2.2. 董事服務合約詳情

最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他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。

## 2.3. 董事於合約及資產之權益

2.3.1. 榮時遠東有限公司（「榮時」）（本公司全資附屬公司）與Cheer Up Investment Limited（由執行董事羅家寶先生全資擁有）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港元出售澳門珠光大廈不同樓層之12個住宅單位及12個泊車位。

2.3.2. Central Bingo Group Limited（本公司全資附屬公司）與ACE Channel Limited（執行董事高峰先生為其董事及唯一股東）於二零零七年十月十三日訂立之管理服務協議，據此，ACE Channel Limited同意就中國瀋陽之一個物業發展項目之開發、推廣及銷售提供項目管理服務，基本服務費每月500,000港元，由二零零七年十月十三日起計為期三年。

2.3.3. 除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司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。

2.3.4. 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。

2.3.5. 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。

## 2.4. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士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。

## 3. 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：

### 3.1. 股份之好倉

股東姓名	持有身份	股份數目	於最後可行日期佔 本公司已發行股本 概約百分比 (%)
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。

## 3.2. 相關股份之好倉

股東姓名	持有身份	股份數目	於最後可行日期佔 本公司已發行股本 概約百分比 (%)
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：該等股份為二零零九年認股權證行使後將予發行之相關股份。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。

## 4. 本集團其他成員公司之主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知、所得資料及所信，除董事或本公司主要行政人員外，下列人士直接或間接擁有任何類別股本（包括有關該股本之任何購股權）（附帶可於任何情況下，在本集團任何成員公司之股東大會上投票之權利）面值達百分之十（10%）或以上之權益：

附屬公司名稱	實益擁有人名稱	登記持有人名稱	持有已發行股本／ 註冊股本之 面值百分比
星堡企業有限公司	胡瑋恩	景霸有限公司	10%
泛華房地產開發 (瀋陽) 有限公司	泛華建設集團 有限公司	泛華建設集團 有限公司	30%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(並非董事或本公司主要行政人員)直接或間接擁有任何類別股本(包括有關該股本之任何購股權)(附帶可於任何情況下，在本集團任何成員公司之股東大會上投票之權利) 面值達百分之十(10%)或以上之權益。

## 5. 重大不利變動

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。

## 6. 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、索償或仲裁，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、索償或仲裁。

## 7. 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	根據證券及期貨條例獲准從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌機構	二零零八年 八月十四日	就臨時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
萊坊測計師行 有限公司	註冊專業測量師	二零零八年 八月十四日	為物業估值

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)。

## 8. 一般資料

- (a) 本公司於香港總辦事處地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座20樓2007室。本公司註冊辦事處地址為The 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) 本公司之公司秘書及合資格會計為羅進財先生。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](http://www.hkex.com.hk)。
- (e) 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九月一日止（包括該日）之辦公時間內，於本公司註冊辦事處可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度之年度報告；
- (c) 本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 「獨立董事委員會函件」之全文載於本通函第10頁；
- (e) 「浩德融資函件」之全文載於本通函第11至15頁；

- (f) 萊坊測計師行有限公司之物業估值報告全文載於本通函附錄一；
- (g) 本附錄第7段所述之專業機構資格同意書；
- (h) 臨時協議；及
- (i) 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)

股東特別大會通告

茲通告本公司謹定於二零零八年九月一日(星期一)中午十二時正假座香港干諾道中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(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准根據日期為二零零八年七月二十五日之臨時買賣協議(「協議」，其副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以代價81,268,000港元自威義有限公司購買香港告士打道200號新銀集團中心29樓之物業；及
- (b) 授權本公司董事採取彼等認為必要或合宜之所有行動，並簽署所有文件或契約，以進行協議項下擬進行收購或使其生效。」

承董事會命  
中國基建投資有限公司  
公司秘書  
羅進財

香港，二零零八年八月十四日

香港總辦事處：

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

---

## 股東特別大會通告

---

附註:

1. 有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均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。委任超過一名受委代表，委任書須註明名據此獲委任受委代表之股份數目及類別。
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，於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記辦事處分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），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. 如屬股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名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。