

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

---

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或轉讓的銀行、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。

---



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  
出售澳門氹仔物業  
之主要及關連交易

本公司之財務顧問



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5至16頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第17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18至23頁，其中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零零九年九月三十日（星期三）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38至39頁。無論閣下能否出席股東特別大會，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辦事處，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。

二零零九年九月十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	17
浩德融資函件 .....	18
附錄一 – 物業估值 .....	24
附錄二 – 一般資料 .....	29
股東特別大會通告 .....	38

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「協議」	指	預約合同及結算協議
「浩德融資」及 「獨立財務顧問」	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（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）受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就協議之條款的獨立財務顧問
「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
「陸海」	指	陸海投資發展有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，為一家投資控股公司及本公司之全資附屬公司Fast Action擁有55%權益之附屬公司
「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	出售事項之完成
「可換股債券」	指	本公司於二零零七年八月二十四日發行之本金額為160,000,000港元、年息2.5厘之可換股債券，賦予持有人權利可於直至二零一二年八月二十三日前，按初步兌換價每股0.30港元（可予調整）認購最多合共533,333,333股股份
「CSC」	指	CSC投資有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「出售事項」	指	陸海根據預約合同出售物業，以及透過根據結算協議提早贖回可換股債券之方式，結算出售事項之部份代價
「股東特別大會」	指	召開以考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易之本公司股東特別大會
「Fast Action」	指	Fast Action Developments Limited，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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「殷理基」	指	殷理基有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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（本公司執行董事兼主席）、林偉先生、胡家儀先生（兩者為本公司前任董事）、許先生、蔡宏江先生（兩者為於預約合同日期前不足12個月內辭任之前任董事）及梁麗卿女士（林偉先生之配偶）以及彼等各自之聯繫人士外之股東

---

釋 義

---

「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司及其關連人士（若為公司，則為最終實益擁有人）或其各自之聯繫人士（「關連人士」及「聯繫人士」之定義見上市規則）概無關連之獨立人士（若為公司，則為最終實益擁有人）
「金龍投資」	指	金龍投資發展有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，由許先生擁有16%權益
「最後可行日期」	指	二零零九年九月七日，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
「龍宇」	指	龍宇地產置業有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，由許先生擁有50%權益
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「標準守則」	指	上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則
「許先生」	指	許文帛先生，於預約合同日期前12個月內辭任之前任董事，亦為陸海之股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「物業」	指	澳門氹仔面積約4,661平方米名為TN6地段之地塊
「預約合同」	指	陸海及買方於二零零九年八月二十一日就出售物業訂立之不動產買賣預約合同

---

## 釋 義

---

「買方」	指	祥安置業投資有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，為一家投資控股公司
「結算協議」	指	陸海與買方於二零零九年八月二十一日就出售事項最終付款其中一部份之結算訂立之成交代價安排協議
「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
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「澳門元」	指	澳門元，澳門法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本通函內，以澳門元計值之金額已按1.03澳門元兌1.00港元之匯率換算為港元，惟僅作說明用途。該換算並不表示任何以澳門元計值之金額已經、應已或可以按任何特定匯率進行換算。



# 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：

羅家寶先生

史鳳玲女士

王颺先生

文偉平先生

鄭建東先生

羅穎怡女士

李笑玉女士

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

開曼群島註冊辦事處：

The Harbour Trust Co. Ltd.

P.O. Box 897

One Capital Place, George Town

Grand Cayman KY1-1103

Cayman Islands

獨立非執行董事：

劉偉明先生

郭匡義先生

李錦輝先生

敬啟者：

## 有關 出售澳門氹仔物業 之主要及關連交易

### 緒言

茲提述本公司日期為二零零九年八月二十五日之公佈，據此，董事會宣佈，於二零零九年八月二十一日，陸海（本公司擁有55%權益之附屬公司）與買方訂立預約合同，內容有關陸海按總代價350,000,000港元出售其於物業之全部權益。物業乃有關澳門氹仔面積約4,661平方米名為TN6地段之地塊。

由於按上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

---

## 董事會函件

---

由於羅家寶先生為本公司執行董事及陸海之主要股東，且物業超過陸海於二零零八年十二月三十一日所佔資產之90%，故出售事項下擬進行之交易屬於上市規則第14A.13(1)(b)(i)條之條文所界定之範圍內，而該交易被視為關連交易。因此，出售事項下擬進行之交易將須獲獨立股東於股東特別大會上之批准。羅家寶先生及其聯繫人士將就批准出售事項及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

由於林偉先生、胡家儀先生（兩者為本公司前任董事）、許先生、蔡宏江先生（兩者為於預約合同日期前不足12個月內辭任之前任董事）及梁麗卿女士（林偉先生之配偶）為陸海之其餘股東，於出售事項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此彼等及彼等各自之聯繫人士將就批准出售事項及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

由所有獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，就協議及其項下擬進行之交易之條款是否公平合理；是否符合本公司及股東之整體利益；以及獨立股東應如何就批准協議及其項下擬進行之交易之決議案投票，向獨立股東提供意見。

本公司已委任獨立財務顧問浩德融資，以便就協議及其項下擬進行之交易之條款對獨立股東而言是否公平合理，以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向股東提供有關出售事項之進一步詳情及有關股東特別大會之資料。

### 預約合同

#### 日期

二零零九年八月二十一日

#### 訂約方

(i) 祥安置業投資有限公司，買方

買方分別由金龍投資、殷理基、CSC、龍宇及呂聯發先生擁有70%、10%、10%、5%及5%之權益。



就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，(a)金龍投資由許先生擁有16%之權益，而其餘股東為獨立第三方；(b)龍宇由許先生擁有50%之權益，而其餘股東為獨立第三方；及(c)殷理基、CSC及呂聯發先生為獨立第三方。

基於以上資料，許先生（於二零零九年六月一日辭任本公司董事職務並為本公司之關連人士）擁有買方13.7%之實際應佔權益。然而，由於買方並非許先生之聯繫人士，故買方並非本公司之關連人士。

(ii) 陸海，賣方，本公司間接擁有55%權益之附屬公司

陸海之餘下權益分別由林偉先生、梁麗卿女士、羅家寶先生、許先生、蔡宏江先生及胡家儀先生擁有18%、2.25%、11.25%、6.75%、4.5%及2.25%之權益。

#### 出售之項目

根據預約合同，買方已同意以代價350,000,000港元（相等於360,500,000澳門元）按現狀不包交吉（不涉及一切產權負擔）向陸海收購物業之全部權益。

物業乃有關澳門氹仔面積約4,661平方米名為TN6地段之地塊。

物業擬用作發展為商業及／或住宅物業。於最後可行日期，物業尚未開始發展為商業及／或住宅物業。

#### 代價

出售物業之代價350,000,000港元乃經買方及陸海參考獨立估值師按二零零九年七月三十一日之市值所作之估值報告350,000,000港元後，按公平原則磋商釐定。

根據預約合同，出售事項之代價將按下列時間表支付：

- (i) 初步按金約30,000,000港元已由買方於簽訂預約合同時支付並存入託管戶口；
- (ii) 進一步按金約70,000,000港元將由買方於簽訂預約合同後60日內支付；及

(iii) 代價餘額250,000,000港元將於簽訂正式買賣協議時全數支付。

一旦陸海未能完成交易，則陸海須支付已付的所有按金，除此之外須向買方支付相等於已付按金之懲罰性賠償。按此基準，陸海須向買方賠償30,000,000港元（倘僅已支付初步按金，相等於出售事項代價約8.6%）及100,000,000港元（倘進一步按金70,000,000港元亦已支付）之罰金。一旦買方未能完成交易，則陸海有權沒收已付之按金。

根據結算協議，代價之最終付款其中部份，即95,000,000港元，可透過提早贖回可換股債券之方式結算。有關結算機制之詳情載於下文「結算協議」一節。

付款時間表乃買方與陸海經公平磋商後釐定，其中包括支付初步按金30,000,000港元，旨在使雙方以忠誠態度訂立預約合同並可進展至完成。進一步按金70,000,000港元定於簽訂預約合同後60日內支付，使本公司有充足時間籌備股東特別大會，讓獨立股東考慮出售事項下擬進行之交易。按此基準，進一步按金應會於本公司就批准出售事項下擬進行交易而舉行之股東特別大會後支付。倘獨立股東在股東特別大會上不批准出售事項，則陸海不會接受進一步按金。就此而言，一旦陸海未能於股東特別大會前進行交易，則陸海須向買方支付罰金30,000,000港元。本公司將盡一切合理努力，進行出售事項下擬進行之交易直至完成為止。因此，在無出現任何不可預見情況下，本公司認為一旦陸海未能於股東特別大會舉行前進行交易而支付30,000,000港元賠償之相關風險有限。

董事認為，預約合同項下之付款條款屬公平合理，符合本公司及股東整體之利益。

#### 預約合同之條件

完成須待獨立股東通過決議案，批准出售事項及其下擬進行之交易後方可作實。

#### 完成

預期出售事項將於二零零九年十月三十一日（即預期簽訂正式買賣協議之日期）或因不可預計事件所導致之較後日期完成。

## 終止

倘若條件未有達成，則預約合同將會終止，而陸海將須退還已收按金，並向買方支付相等於已收按金之金額作為賠償。

倘若林偉先生向另一方轉讓其於陸海之實益權益，則預約合同之訂約雙方可同意終止預約合同，而互相之間不再負有任何責任。因此，買方或陸海均毋須根據預約合同支付賠償。

倘若預約合同按上文所述終止，則陸海之股東（即獲林偉先生轉讓權益後之新股東、Fast Action、梁麗卿女士、羅家寶先生、許先生、蔡宏江先生及胡家儀先生）將會向買方之股東轉讓彼等各自於陸海之股權，惟須待訂立另一份協議後方可作實。

視乎有關規模測試之結果及／或上市規則之規定，一旦預約合同終止，而Fast Action同意按上文所述轉讓其於陸海之股權，則有關交易可能構成本公司另一項須予公佈及／或關連交易，屆時本公司將在適當情況下遵守有關上市規則之規定。買方根據預約合同支付之按金將用作上述轉讓之按金。

買方（包括其最終實益擁有人）之意向是直接或透過陸海收購物業。收購陸海而非直接收購物業可減少若干行政費用，例如印花稅。然而，鑒於林偉先生現時不在澳門而未必可聯絡到，故轉讓陸海權益之時間性存在不確定因素，加上為了確保完成交易，因此買方同意訂立預約合同，據此可選擇透過收購陸海之股權而購買物業。

董事認為，預約合同項下之終止條款屬公平合理，符合本公司及股東整體之利益。

## 結算協議

### 日期

二零零九年八月二十一日

### 訂約方

- (i) 買方
- (ii) 陸海

### 結算協議之詳情

根據結算協議，買方須促使可換股債券（未贖回本金額為95,000,000港元）之持有人接納本公司提早贖回可換股債券，並不可撤回地指示本公司於簽訂正式買賣協議時向買方付款（而買方將隨即作出向陸海付款之指示），以結算出售事項之最終付款其中部份。本公司提早贖回可換股債券符合可換股債券條款項下之條文。

一旦買方未能促使可換股債券之任何持有人於簽訂正式買賣協議時交回可換股債券以供提早贖回，則最終付款之餘額將按照預約合同結算。

結算協議乃在買方要求下，由買方與陸海經公平磋商而釐定。據了解，許先生（於預約合同日期前12個月內辭任之前任董事，亦為陸海之股東）與若干可換股債券持有人有若干業務關係（例如在相同公司中擔任董事），現正願意代表買方進行磋商。

經考慮(i)按下文「訂立預約合同及結算協議之理由」一節所述之益處；(ii)出售物業乃本公司之意向，而結算協議（構成預約合同項下所進行磋商之其中部份）為買方提供靈活性；及(iii)倘並無可換股債券持有人要求提早贖回，則最終付款將以現金結算，董事認為，結算協議項下之條款屬公平合理，符合本公司及股東整體之利益。

### 訂立預約合同及結算協議之理由

本公司主要為投資控股公司，而其附屬公司主要從事投資控股、物業發展及房地產投資。

茲提述本公司日期為二零零八年五月二十三日有關出售物業（「先前出售事項」）之通函。誠如本公司於二零零八年四月十八日所宣佈，陸海與一名獨立第三方（「先前買方」）訂立買賣協議，據此陸海有條件同意按代價530,000,000港元出售物業。先前出售事項已於二零零八年六月十三日獲本公司當時股東批准。其後，先前買方與陸海訂立多項補充協議，以延長先前出售事項之完成日期直至二零零八年十二月十五日。

---

## 董事會函件

---

由於先前買方未能於二零零八年十二月十五日（即根據有關條款完成先前出售事項之最後日期）支付先前出售事項之代價餘額，故董事會於二零零八年十二月二十二日已決定單方面終止先前出售事項以結束交易。就此而言，先前買方根據先前出售事項曾支付之所有款項及按金合共約32,000,000港元已被沒收。

由於本集團已增加在中國之投資，加上本集團有意出售其非核心資產（即物業），董事認為訂立預約合同可解除發展物業所需之資本需求及管理資源，符合本集團出售物業之策略。

根據本集團之未經審核管理賬目，物業於二零零八年十二月三十一日之賬面值約為315,000,000港元。按代價350,000,000港元出售物業將獲得除少數股東權益前之溢利約35,000,000港元（待審核）。

董事認為，預約合同之條款乃在本公司日常業務過程中按一般商業條款議定，屬公平合理，而訂立預約合同將為本集團提供機會在獲得利潤的情況下出售物業，符合本公司及股東整體之利益。

董事會擬將經扣除法律及專業費用、印花稅（若有）後之所得款項淨額用作(i)償還物業未償還之按揭貸款（於二零零九年七月三十一日之未償還貸款為120,000,000港元）；及(ii)本公司一般營運資金。

於完成時，倘代價的最終付款其中部份（即95,000,000港元）以根據結算協議提早贖回可換股債券之方式結算，則本集團之現金及銀行結餘將會增加約255,000,000港元，而負債總額將按該相同金額減少。

另一情況是，一旦買方未能促使可換股債券持有人接納本公司提早贖回可換股債券，則本集團根據出售事項而增加之現金及銀行結餘將合共為350,000,000港元。

此外，資產總值將會減少約315,000,000港元，即出售之物業於二零零八年十二月三十一日之賬面值。因此，當完成時，資產淨值將會有約35,000,000港元之增加淨額。由於物業於截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度並無應佔溢利，因此本集團之營業額不會受到出售事項之影響。

由於出售事項之部份所得款項將會用作償還有關物業之按揭貸款，故本公司之負債總額將會相應減少。

董事認為訂立結算協議可讓本集團(i)改善負債比率；(ii)於可換股債券到期時償還可換股債券款項（以最高金額95,000,000港元作為基準）所導致本公司財務狀況之不明朗因素得以解除；及(iii)節省利息開支。因此，董事認為，結算協議之條款乃在本公司日常業務過程中按一般商業條款議定，屬公平合理，符合本公司及股東整體之利益。

本集團將可藉出售事項節省銀行貸款利息開支，而整體資產負債狀況亦會有所改善。

### 上市規則之影響

由於按上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

由於羅家寶先生為本公司執行董事，亦為陸海之主要股東，且物業超過陸海於二零零八年十二月三十一日所佔資產之90%，故出售事項下擬進行之交易屬於上市規則第14A.13(1)(b)(i)條之條文所界定之範圍內，而該交易被視為關連交易。因此，出售事項下擬進行之交易將須獲獨立股東於股東特別大會上之批准。羅家寶先生及其聯繫人士將就批准出售事項及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

由於林偉先生、胡家儀先生（兩者為本公司前任董事）、許先生、蔡宏江先生（兩者為於預約合同日期前不足12個月內辭任之前任董事）及梁麗卿女士（林偉先生之配偶）為陸海之其餘股東，於出售事項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此彼等及彼等各自之聯繫人士將就批准出售事項及其下擬進行之交易之決議案放棄投票。

於最後可行日期，羅家寶先生、林偉先生、胡家儀先生、許先生與其聯繫人士、蔡宏江先生及梁麗卿女士分別實益擁有701,116,000股股份、153,640,520股股份、零股股份、136,000股股份、零股股份及100,000股股份（分別佔本公司已發行股本約17.42%、3.82%、0%、0.003%、0%及0.002%）。



## 本集團之財務資料

### 財務及經營前景

管理層將繼續在中國二線城市（包括成都、天津、青島、太原及海南島）尋求物業發展項目，以擴大本集團未來之物業發展項目組合。同時，管理層將於恰當時機繼續尋求其他在中國投資城市基礎設施項目之機遇。管理層將調整計劃以在本集團可承受風險範圍內尋求可為股東帶來理想回報的投資機會。

### 債項

於二零零九年八月三十一日（即就本債項聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，本集團有未償還借貸及擔保分別約1,208,584,000港元及904,919,000港元，詳情如下：

#### 借貸

於二零零九年八月三十一日，本集團的未償還借貸約為1,208,584,000港元，包括(i)(a)銀行借貸約486,760,000港元，由賬面值262,198,000港元之部份發展中待售物業及金額254,810,000港元之存款作抵押，(b)銀行借貸約56,600,000港元，由一間全資附屬公司的存款65,856,000港元以及本公司發出的公司擔保作抵押，(c)銀行借貸約150,000,000港元，由本集團賬面值約317,069,000港元的發展中待售物業、金額為30,236,000港元之存款以及本公司擁有55%權益的附屬公司之少數股東許文帛先生、胡家儀先生、蔡宏江先生及羅家寶先生分別作出45,000,000港元、7,500,000港元、37,500,000港元及60,000,000港元之個人擔保作為抵押，(d)銀行借貸約55,960,000港元，由本集團賬面值為60,000,000港元之投資物業以及本公司發出最多58,000,000港元之公司擔保作為抵押，而在總金額55,960,000港元中，約35,960,000港元須於二零二三年九月前分期償還；(ii)本金總額約為196,438,000港元之兩項可換股債券的負債部份約177,235,000港元；(iii)貸款票據約1,590,000港元，為無抵押、計息及須於要求時償還；(iv)少數股東貸款約245,347,000港元，為無抵押、不計息及無固定還款期；及(v)少數股東貸款約35,092,000港元，為無抵押及按年利率8厘計息。

### 或然負債

本公司之附屬公司泛華房地產開發(瀋陽)有限公司(「泛華(瀋陽)」)與若干銀行訂立協議，內容有關向泛華(瀋陽)單位的買家提供按揭貸款，並已就該等銀行根據協議向買家提供按揭貸款作出擔保。根據擔保條款，一旦該等買家分期償還按揭貸款時違約，泛華(瀋陽)須負責向銀行償還結欠的按揭本金額連同應計利息及違約買家應付的罰金，而泛華(瀋陽)有權接收有關物業的法定業權及擁有權。截至二零零九年八月三十一日，泛華(瀋陽)已向銀行作出未償還擔保總額約為23,319,200港元。

### 承擔

於二零零九年八月三十一日，本集團有下列重大承擔：

- (a) 就物業發展項目承擔之資本開支約831,819,000港元。
- (b) 有關物業發展項目的項目管理及顧問服務費用約13,100,000港元。
- (c) 於二零零九年六月十九日，本公司宣佈，鑒於最後完成日期已屆滿，加上可預見將來的經濟前景不明朗，本公司現正與紀紅斌女士商討有關按代價200,000,000港元收購Finest Gain Investments Limited全部已發行股本的協議之終止條款。於最後可行日期本集團根據協議條款已支付合共140,000,000港元，而倘若若干先決條件獲滿意達成，令到交易毋須終止而繼續進行，則屆時將支付餘下金額60,000,000港元。

### 免責聲明

除上文披露者及集團內公司間負債外，於二零零九年八月三十一日，本集團並無任何已發行而尚未償還或同意將予發行之借貸資本、任何其他借貸資本、銀行透支及承兌負債或其他同類債務、公司債券、按揭、抵押或貸款或承付信貸或租購承擔、資本承擔、擔保或於二零零九年八月三十一日營業時間結束時並無其他重大或然負債。董事確認，自二零零九年八月三十一日以來，本集團債項並無重大變動。



### 營運資本

董事經適當及審慎查詢後認為，如無不可預見之情況發生，經計及(i)本集團現時可動用之內部資源及(ii)其他借貸融資後，本集團於本通函刊發日期起之未來12個月擁有充裕之營運資金應付正常業務所需。

### 重大不利變動

就董事所知，自二零零八年十二月三十一日（即本集團最近期發表經審核賬目之結算日）以來，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零零九年九月三十日（星期三）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，會上將提呈通過投票表決之普通決議案以批准協議及其項下擬進行之交易，大會通告載於本通函第38至39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其任何續會（視情況而定）及於會上投票。

### 推薦建議

董事相信協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上就批准協議項下擬進行交易之普通決議案投贊成票。

務請閣下垂注載於本通函第17頁之獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會就協議及協議項下擬進行之交易向獨立股東提供之推薦建議。

---

## 董事會函件

---

閣下亦請垂注浩德融資之意見函件，當中載有（其中包括）浩德融資就協議及協議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18至23頁。

### 其他資料

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

及列位可換股證券持有人 參照

代表  
中國基建投資有限公司  
董事會  
執行董事  
李笑玉  
謹啟

二零零九年九月十一日



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  
出售澳門氹仔物業  
之主要及關連交易

謹請參閱本公司日期為二零零九年九月十一日致股東之通函（「通函」），本函件為通函一部份。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，就協議及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18至23頁由浩德融資發出之意見函件及載於通函第5至16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，吾等認為協議及協議項下擬進行交易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

二零零九年九月十一日

以下為浩德融資致獨立董事委員會及獨立股東有關出售事項之意見函件全文，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：

### 有關出售澳門氹仔物業 之主要及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等就出售事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。出售事項之詳情載於 貴公司日期為二零零九年九月十一日之致股東通函（「通函」，本函件為其中部份）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。

於二零零九年八月二十一日，陸海（為 貴公司擁有55%權益之附屬公司）與買方訂立預約合同，內容有關陸海按總代價350,000,000港元出售其於物業之全部權益。

由於按上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則，出售事項構成 貴公司之主要交易。由於羅家寶先生為 貴公司執行董事及陸海之主要股東，而物業超過陸海於二零零八年十二月三十一日所佔資產之90%，故出售事項下擬進行之交易屬於上市規則第14A.13(1)(b)(i)條之條文所界定之範圍內，而該交易被視為關連交易。因此，出售事項下擬進行之交易將須獲獨立股東於股東特別大會上之批准。羅家寶先生及其聯繫人士將就批准出售事項及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

林偉先生、胡家儀先生（兩者為 貴公司前任董事）、許先生、蔡宏江先生（兩者為於預約合同日期前不足12個月內辭任之前任董事）及梁麗卿女士（林偉先生之配偶）為陸海之其餘股東，被視為於出售事項下擬進行之交易中擁有重大權益。彼等及彼等各自之聯繫人士將就批准出售事項及其下擬進行之交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會經已成立，就出售事項下之交易是否在一般及日常業務過程中訂立，其條款是否按一般商業條款協定，以及是否公平合理和符合 貴公司及股東之整體利益提供意見。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

於達致吾等之意見時，吾等乃依據通函載列或引述之資料、事實及陳述以及董事、 貴公司及其管理層提供之資料、事實及陳述與發表之意見。吾等已假設通函所作出或引述之一切聲明、資料、事實、意見及陳述，於作出之時均屬真實、準確及完整，且於通函刊發日期繼續屬真實、準確及完整。吾等並無理由懷疑董事、 貴公司及其管理層所提供聲明、資料、事實、意見及陳述之真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認，所提供資料及所發表意見並無遺漏任何重大事實，故此，吾等並無理由懷疑通函提供及提述之資料有所遺漏或隱瞞任何重大相關事實，或彼等向吾等提供之意見及陳述之合理性。

所有董事共同及個別對通函所載資料之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，通函發表之意見乃經審慎仔細考慮後而達致，且通函並無遺漏任何其他事實，以致當中所載任何聲明有所誤導。吾等曾倚賴該等資料及意見，然而，吾等並無獨立調查 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景。

## 考慮之主要因素及理由

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. 出售事項

於二零零九年八月二十一日，陸海訂立預約合同，以總代價350,000,000港元（360,500,000澳門元）按現狀不包交吉（不涉及一切產權負擔）向買方出售物業之全部權益。陸海為於澳門註冊成立之有限公司，為 貴公司擁有55%權益之附屬公司。陸海餘下之45%股本權益由 貴公司若干董事、前任董事及一位前任董事之一名聯繫人士擁有。陸海之唯一重大資產為物業以及有關的已抵押存款約30,000,000港元。

### 2. 物業及估值

物業乃位於澳門氹仔一塊面積約4,661平方米名為TN6地段之地塊。物業擬用作發展為商業及／或住宅物業。於最後可行日期，物業尚未開始進行任何建築工程。

出售事項之代價乃經陸海與買方參考中和邦盟評估有限公司編製之估值報告所示物業於二零零九年七月三十一日之市值350,000,000港元後，按公平原則磋商釐定，估值報告之副本載於通函附錄一。誠如估值報告所述，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。此乃物業估值普遍採納之方法。吾等認為釐定代價之基準屬公平合理。

### 3. 代價

根據預約合同，出售事項之代價350,000,000港元須按下列時間表支付：

- (i) 初步按金約30,000,000港元已由買方於二零零九年八月二十一日簽訂預約合同時支付並存入託管戶口；
- (ii) 進一步按金約70,000,000港元將由買方簽訂預約合同後60日內（即二零零九年十月二十日前）支付；及

(iii) 代價餘額250,000,000港元將於簽訂正式買賣協議時全數支付。

上述付款時間表乃由買方與陸海按公平原則磋商後釐定。一旦陸海未能完成交易，則陸海須退還已付的所有按金，除此之外須向買方支付相等於退還按金金額之懲罰性賠償。一旦買方未能完成交易，則陸海有權沒收已付之按金。

於二零零九年八月二十一日，陸海已從買方收取初步按金約30,000,000港元。出售事項須待獨立股東於二零零九年九月三十日舉行之股東特別大會上通過決議案，批准出售事項及其項下擬進行之交易後方可完成。倘獨立股東不批准出售事項，則陸海將須退還初步按金約30,000,000港元（佔出售事項之代價8.6%），除此之外須向買方支付相同金額之罰金。倘若陸海於收取進一步按金約70,000,000港元後並無進行出售事項，則陸海可能須支付之罰金將合共約為100,000,000港元。然而，由於股東特別大會將於二零零九年十月二十日前（即於支付進一步按金之前）舉行，故上述風險屬 貴公司可控制範圍之內。吾等亦從 貴公司管理層了解到，除非獨立股東在股東特別大會上不批准出售事項，否則陸海並無其他理由不進行出售事項。

雖然吾等認同付款時間表之條件令 貴公司面對可能支付罰金之風險，但吾等認為此乃由買方與陸海之間磋商而訂立的商業條款，在買賣磋商中屬普遍。

#### 4. 結算協議

於二零零七年八月二十四日， 貴公司發行本金額為160,000,000港元、年息2.5厘之可換股債券，可於發行日期起計5年內贖回。可換股債券持有人有權於發行日期起直至二零一二年八月二十三日前任何時間，按兌換價每股0.30港元（可予調整）將任何未贖回金額兌換為股份。可換股債券之進一步詳情載於 貴公司日期為二零零七年七月十一日之通函。

於二零零九年八月二十一日，陸海與買方訂立結算協議，以方便出售事項下最終付款其中部份之結算。根據結算協議，買方須促使可換股債券（未贖回本金額為95,000,000港元）之持有人接納 貴公司提早贖回可換股債券。同時，該等可換股債券持有人及買方將會不可撤回地指示 貴公司向陸海支付贖回所得款項，以結算出售事



項之最終付款其中部份。結算協議為買方提供彈性，可透過以贖回所得款項作抵銷之方式，以結算出售事項下的最終付款其中部份，從而減少買方之現金開支。從 貴公司角度而言，此安排可減低買方未能完成出售事項之風險。同時，贖回可換股債券可降低 貴公司負債，亦令 貴公司可節省利息開支，並消除有關贖回可換股債券之不確定性，而原本可換股債券直至二零一二年八月二十三日才須予贖回。

倘可換股債券持有人或買方未能發出上述不可撤回的指示，則最終付款將全數以現金支付。鑒於出售事項及結算協議（構成預約合同項下所進行磋商之其中部份）之益處，故吾等認為結算協議屬合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

## 5. 所得款項用途

出售事項之總代價為350,000,000港元。董事會擬將經扣除法律及專業費用、印花稅（若有）後之所得款項淨額用作(i)償還物業未償還之按揭貸款淨額（於二零零九年七月三十一日之未償還貸款為120,000,000港元）；及(ii) 貴公司一般營運資金。根據 貴公司所佔陸海55%權益計算， 貴公司應收之所得款項淨額（經扣除償還按揭貸款之金額後）將約為126,500,000港元。

償還按揭貸款後， 貴集團之借貸將會減少，亦有利節省利息開支。亦預期 貴集團之負債比率（即總借貸除以股東權益）會下降，而這將會對 貴集團之財務狀況有正面影響。吾等認為 貴公司對所得款項的擬定用途符合 貴公司及股東之整體利益。

## 6. 出售事項之理由及益處

貴公司主要為投資控股公司，而其附屬公司主要從事投資控股、物業發展及房地產投資。

誠如 貴公司二零零八年年報所述， 貴集團有意投放更大力度及資源於中國之物業發展及投資項目以及作為補充項目之基建投資。就此方面， 貴公司已出售位於澳門之幾個項目，而出售事項符合上述策略。

誠如 貴公司日期為二零零八年四月十八日之公佈所述，物業曾建議售予一名獨立第三方。該交易已於二零零八年六月十三日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准，但該第三方未能完成交易。結果，董事會於二零零八年十二月二十二日已決定單方面終止該交易。



---

## 浩德融資函件

---

根據物業於二零零八年十二月三十一日之未經審核賬面值約315,000,000港元計算，預期 貴集團將因出售事項而確認除少數股東權益前溢利約35,000,000港元（待審核）。提早贖回可換股債券及償還按揭貸款，均可令 貴集團節省利息開支，因此對盈利產生正面作用。此外， 貴集團之負債總額亦會減少，從而令負債水平下降。

經考慮(i)出售事項符合 貴集團之業務策略；(ii)出售物業乃 貴集團之意向；及(iii)出售事項將對 貴集團財務狀況有正面影響，故吾等認為出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

### 推薦建議

吾等認為，預約合同及結算協議乃於 貴公司一般及日常業務過程中訂立，且有關條款乃按一般商業條款協定。吾等相信，出售事項符合 貴公司及股東之整體利益，而吾等亦認為預約合同及結算協議之條款對獨立股東而言屬公平合理。

基於以上所述，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決議案，以批准預約合同及結算協議以及其項下擬進行之交易。

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  
謹啟

二零零九年九月十一日

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其於二零零九年七月三十一日對本集團所持有位於澳門之物業之估值而發出之估值函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室  
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863  
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmintelligence.com

敬啟者：

### 指示

吾等遵照中國基建投資有限公司（「貴公司」）之指示就 貴公司及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）所持有位於澳門之物業進行估值。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，以便向 閣下提供吾等對該物業於二零零九年七月三十一日（「估值日」）之市值之意見。

### 估值基準

吾等對有關物業進行之估值乃按市場價值為基準，所謂市場價值，就吾等所下之定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業公平交易的估計金額，而雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

### 估值方法

就物業進行估值時，吾等乃以比較法按公開市值計算估值，假設物業在其現況下交吉出售，並參照有關市場可資比較之銷售個案而釐定。吾等已考慮到物業與可資比較個案之間的差別作出適當調整，以便作出合理之價值對比。

## 業權調查

吾等已向澳門土地註冊處取得物業證書，並在若干情形下獲提供物業的業權文件之撮要。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權，亦無確定是否存在吾等所獲提供撮要並無顯示之任何修訂文件。所有文件僅供參考用途。

## 估值假設

吾等進行估值時亦假設物業在市場求售時，並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資合約、管理協議或任何類似安排藉以影響物業之價值。

此外，吾等於估值時亦無計入任何有關或致使達成物業之成交之任何選擇權或優先購買權，並假設沒有出現任何方式之強迫出售之情況。

## 估值之考慮因素

吾等曾對隨附估值證書所載之物業進行實地視察。然而，吾等並無進行任何測試或檢查以確定土地狀況或因素之穩定性或合適性，例如古蹟仿製品、污染、生態或環保問題，該等因素可能會延誤物業發展之完成。除非另行告知，吾等已假設地盤於各方面均屬良好，且並無任何有關地盤之考慮因素將引致施工進度有所延誤，而土地並無受污染。

在估值之過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、樓宇落成日期、物業識別資料及其他相關資料之意見。

除另有說明者外，估值證書內之尺寸、計量及地盤／樓面面積乃按吾等所獲提供之租約及其他文件所載資料為基準，因此僅為約數。

吾等並無進行實地測量以核實物業之地盤／樓面面積是否正確，惟吾等假設於有關文件及交付予吾等之資料所示地盤／樓面面積為準確無誤。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實及準確性，且吾等亦依賴 貴集團所表示，提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等進行估值時並無就物業之任何抵押、按揭或欠負之任何款項或達至成交時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。

除另有說明者外，吾等假設物業確無附帶任何繁重產權負擔、限制或支銷以致影響物業之價值。

吾等之估值乃根據香港測量師學會印製之香港物業估值準則（二零零五年第一版）而編製。

吾等之估值乃根據公認之估值程式，並已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則而編製。

### 備註

吾等謹此證明，吾等目前及日後亦不會於 貴集團、估物業或所申報之估值擁有任何權益。

除另有說明者外，所列全部金額均以港元計值。如有必要，在吾等估值中所採用之匯率約為1港元 = 1.03澳門元，即於估值日期通行之匯率。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

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

列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事總經理

鄭澤豪博士

*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng), PhD (Econ),  
MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,  
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

高級董事

陳詠芬

*BSc, MSc, MRICS, MHKIS, RPS (GP)*

謹啟

二零零九年九月十一日

附註：

鄭澤豪博士乃香港測量師學會會員（產業測量），對於香港及澳門之物業估值擁有超過十六年經驗。

陳詠芬小姐乃香港測量師學會會員（產業測量），對於香港之物業估值擁有超過十六年經驗，而對於澳門之物業估值擁有超過十年經驗。

## 估值概要

貴集團在澳門持作日後發展之物業

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益	貴集團
	於二零零九年 七月三十一日 現況下之市值 港元		於二零零九年 七月三十一日 應佔價值 港元
澳門 氹仔 卓家村 稱為TN6地段 之可發展地盤	350,000,000	55%	192,500,000
	總計：		
	350,000,000		192,500,000

## 估值證書

## 貴集團在澳門持作日後發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 七月三十一日 現況下之市值 港元
澳門 氹仔 卓家村 稱為TN6地段 之可發展地盤	物業包括一片平坦地盤， 地盤面積約為4,661平方米 (50,171平方呎)。	物業被多間荒廢之建築物 佔用。	350,000,000  (貴集團應佔55%權 益：192,500,000港 元)
	物業位於菜園路南與重慶 路交界處，當地稱之為卓 家村。		
	物業為在澳門物業登記局 登記，物業編號為10366號 之私有土地。		

## 附註：

- 根據澳門物業登記局資料，物業業主為陸海投資發展有限公司，登記日期為二零零六年一月二十五日，編號127336G。
- 根據最近之業權查冊，物業受限於一項按揭，受益人為澳門永亨銀行，申請日期為二零零六年一月二十五日，編號66712C。
- 根據土地公務運輸局於一九九五年三月三日發出之街道準線圖，物業之主要發展條款及條件載列如下：

用途	:	非工業
地盤密度	:	不超過47%
地積比率	:	不超過6 (IUS)
樓宇高度	:	不超過38米
其他	:	樓宇間距離不得少於6米

吾等已假設該街道準線圖於估值日仍然有效。

- 按 貴集團指示，吾等在估值時已考慮到日期為二零零五年十一月二十七日列有面積計劃表之發展計劃。建議發展項目之規劃及用途概述如下：

用途	:	住宅／商業
總建築面積	:	56,226.28平方米
總實用面積	:	30,170.56平方米
車位數目	:	329
電單車車位數目	:	48

在吾等估值過程中，已假設有相關費用及地價經已全數付清，而建議發展項目符合地政規劃條例並已獲有關政府當局批准。

- 陸海投資發展有限公司為 貴公司擁有55%權益之附屬公司。

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則載有有關本集團之資料。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，就彼等深知及全信，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：

	港元
法定股本	
10,000,000,000股股份	500,000,000
已發行及繳足	
4,023,710,510股股份	201,185,525.50

### (b) 可換股票據

於最後可行日期，本公司已發行未行使本金額合共36,437,703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港元之初步換股價（可予調整）兌換最多246,200,696股新股份的權利。

### (c) 可換股債券

於最後可行日期，本公司已發行未行使本金額合共160,000,000港元之可換股債券，賦予其持有人於截至二零一二年八月二十三日前以每股股份0.30港元之初步換股價（可予調整）換取533,333,333股新股份的權利。

於最後可行日期，除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. 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：

#### (a) 股份之好倉

董事姓名	持有之股份數目			於最後可行日期 佔本公司已發行 股本百分比 (%)
	個人權益	公司權益	總數	
羅家寶先生	701,116,000	–	701,116,000	17.42
史鳳玲女士	170,000,000	1,019,290,512	1,189,290,512	29.56

(附註)

附註：該等股份由史鳳玲女士全資擁有之公司Amazing Glory Investments Limited持有。因此，彼被視為實益擁有全部該等股份。



## (b) 相關股份之好倉

## (i) 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

董事姓名	持有身份	可換股票據 金額 港元	相關股份 數目	於最後
				可行日期 佔本公司 已發行 股本百分比 (%)
鄭建東先生	實益擁有人	23,709,703	160,200,696	3.98

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股份。

## (ii) 本公司非上市2.5%固定利息可換股債券之好倉

董事姓名	持有身份	可換股債券 金額 港元	相關股份 數目	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	65,000,000	216,666,666	5.38

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股份。

**(c) 於本集團其他成員公司之權益**

- (i) 羅家寶先生於陸海（於澳門註冊成立的有限公司，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。

- (d) 除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於股份及相關股份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其他權益及淡倉（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。

**4. 須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部予以披露之權益及主要股東**

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：

**股份之好倉**

股東名稱	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 (%)
Amazing Glory Investments Limited	實益擁有人	1,019,290,512	25.33

附註：Amazing Glory Investments Limited由本公司董事史鳳玲女士全資擁有。

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. 本集團其他成員公司之主要股東

於最後可行日期，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%
陸海	林偉	林偉	18%

除上文披露者外，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，或就董事或本公司主要行政人員所知，概無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10%或以上之權益。

## 6. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與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。

## 7. 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中擁有根據上市規則須予以披露之權益。

## 8. 董事於本集團資產合約之權益

除本通函內披露者外，於最後可行日期，本公司董事並無在本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（即本公司最近期編製之經審核賬目之結算日）起所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何權益。概無董事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。

## 9. 訴訟

就董事所知，於最後可行日期，概無任何重大訴訟或仲裁或索償，本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁或索償。

## 10. 重大合約

本集團成員公司於本通函日期前兩年內曾訂立下列重大或可屬重大之合約（並非在日常業務中訂立之合約）：

- (a) 本公司與建銀國際金融有限公司於二零零七年十二月十九日訂立配售協議，內容有關以每股0.41港元之價格盡力配售430,000,000股股份；
- (b) 本公司與吳紹康先生於二零零八年四月十九日訂立之協議，內容有關本公司以總代價37,026,000港元出售其於芭仙奴國際有限公司之全部權益予吳紹康先生；
- (c) 陸海與李宏坤先生於二零零八年四月十六日訂立的協議，內容有關陸海以總代價530,000,000港元向李宏坤先生出售其於澳門一項物業的全部權益；
- (d) 本公司與Peakway Holdings Limited於二零零八年五月二十二日訂立之協議，內容有關本公司出售其於Pathway International Limited之全部50%權益及轉讓Pathway International Limited於完成時結欠本公司之全部股東貸款之權益，總代價為3,000,000港元；
- (e) 本公司與紀紅斌女士於二零零八年六月十三日訂立之協議，內容有關本公司收購Finest Gain Investments Limited全部權益，總代價為200,000,000港元；

- (f) Patient Holdings Limited與威義有限公司於二零零八年七月二十五日訂立之協議，內容有關Patient Holdings Limited以總代價81,268,000港元收購威義有限公司位於香港之物業；
- (g) 本公司與龍威建設顧問有限公司於二零零九年五月二十九日就物業發展項目之項目管理及諮詢服務訂立之協議；
- (h) 中國基建有限公司與泛華建設集團有限公司於二零零九年六月十七日訂立之增資協議，內容有關增加泛華房地產開發（瀋陽）有限公司之註冊資本；及
- (i) 預約合同及結算協議。

## 11. 專家資格及同意書

提供意見或建議以供載入本通函專家之資格載列如下：

名稱	資格
浩德融資	為根據證券及期貨條例可進行第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）受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就協議之條款的獨立財務顧問
中和邦盟評估有限公司 （「中和邦盟」）	獨立專業估值師

於本通函日期，上述專家已各自發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載彼等之意見或函件，並引述彼等之名稱，且迄今彼等並無撤回同意書。

於最後可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司擁有股權，並無持有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法強制執行）。

於最後可行日期，自二零零八年十二月三十一日（本公司最近公佈經審核賬目之結算日）以來，概無任何專家於本集團任何成員公司所買賣或租賃或本集團任何成員公司擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何權益。

## 12. 一般資料

- (a) 本公司之總辦事處為香港干諾道中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 Harbour Trust Co. Ltd., P.O. Box 897, One Capital Place, George Town, Grand Cayman KY1-1103, Cayman Islands。
- (b) 本公司之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) 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) 本文件之中文譯本乃僅供參考之用。本文件之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 13. 備查文件

下列文件之副本可由本通函日期起至二零零九年九月三十日止之任何營業日之正常辦公時間內，於本公司之辦事處（地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座20樓2007室）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及二零零八年十二月三十一日止兩個年度之年度報告；
- (c) 致獨立股東之「獨立董事委員會函件」，全文載於本通函第17頁；
- (d) 致獨立董事委員會及獨立股東之「獨立財務顧問函件」，全文載於本通函第18至23頁；
- (e) 中和邦盟編製之物業估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之專家書面同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約副本；及

- (h) 自本集團最近期編製之經審核綜合財務報表之結算日二零零八年十二月三十一日以來，根據上市規則第14章及／或14A章之規定刊發之所有通函。



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」）謹定於二零零九年九月三十日（星期三）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，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 確認、追認及批准日期為二零零九年八月二十一日由陸海投資發展有限公司（「陸海」，本公司擁有55%權益之附屬公司）與祥安置業投資有限公司（「買方」）就陸海按代價350,000,000港元出售澳門氹仔名為TN6地段之地塊而訂立之預約合同（「預約合同」，註有「A」字樣之副本已送呈大會並由大會主席簽署以資識別）及日期為二零零九年八月二十一日由陸海與買方就預約合同項下代價95,000,000港元之結算而訂立之結算協議（「結算協議」，註有「B」字樣之副本已送呈大會並由大會主席簽署以資識別）以及上述合同及協議項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事作出及採取彼等認為必需或適宜之一切事宜及行動，以使預約合同及結算協議之條款生效。」

承董事會命  
中國基建投資有限公司  
公司秘書  
羅進財

香港，二零零九年九月十一日



---

## 股東特別大會通告

---

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

開曼群島註冊辦事處：

The Harbour Trust Co. Ltd.

P.O. Box 897

One Capital Place, George Town

Grand Cayman KY1-1103

Cayman Islands

附註：

1. 有權出席本公司大會並於會上投票之任何本公司股東，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，惟必須親身出席大會代表該股東。委任超過一名受委代表，委任書須註明據此獲委任受委代表之股數目及類別。
2. 代表委任表格須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為法團，則須蓋上法團印鑑或經負責人、授權代表或其他獲授權人士簽署。如屬由負責人代表法團簽署之代表委任表格，則除非有相反指示，否則假定該負責人已獲正式授權代表法團簽署該代表委任表格，而毋須出示進一步證明。
3. 隨附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大會或其任何續會及在會上投票。
4. 屬本公司股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均有權親身或委派代表於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委派代表出席大會，則就有關股份在本公司股東分冊排名首位之該等人士方有權就有關股份投票。
5. 大會主席將在會上行使本公司之公司組織章程細則第69條所賦予之權力，提交上述普通決議案供本公司股東以投票方式表決。