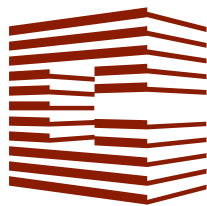


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# 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)

## 關連交易

### 諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押

董事會欣然宣佈，於二零零九年十一月二日，

1. 中國基建與泛華建設就泛華建設授予泛華（瀋陽）之股東貸款訂立諒解備忘錄；及
2. 泛華（瀋陽）（中國基建擁有70%權益之附屬公司）與泛華建設訂立股東貸款協議，據此，泛華（瀋陽）將向泛華建設借貸合共達最多人民幣400,000,000元（相等於453,200,000港元）。考慮到泛華建設授出該筆貸款，泛華（瀋陽）將以該物業抵押予貸款人，作為撥作發展項目營運資金的信貸融資項下未償還金額之抵押品。

### 上市規則之規定

由於泛華（瀋陽）分別由中國基建（本公司之間接全資附屬公司）及泛華建設擁有70%及30%權益，因此泛華建設為泛華（瀋陽）之主要股東，亦因而為本公司按上市規則定義之關連人士。諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押均構成本公司之關連交易，亦由於將根據關連人士獲授之信貸融資提供抵押，因而股東貸款協議為一項非豁免財務資助。因此，根據上市規則第14A.63條之規定，諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押均須於本公司股東特別大會上獲得獨立股東批准。

史鳳玲女士（本公司執行董事及主要股東）乃泛華建設之常務副總裁及泛華（瀋陽）之董事，間接擁有泛華建設約17.5%股權，並被視為於諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押項下擬進行之交易中擁有權益。因此，史鳳玲女士及其聯繫人士須就有關批准諒解備忘錄、股東貸款協議、抵押及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

## 一般事項

一份載有（其中包括）諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押詳情以及股東特別大會通知之通函將盡快寄發予股東。

由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會將予以成立，以便考慮諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押之條款，並就諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押項下擬進行之交易是否於一般及日常業務過程中訂立、其條款是否按一般商業條款議定及是否屬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。

本公司將於適當時委任獨立財務顧問以就諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押項下擬進行之交易是否於一般及日常業務過程中訂立、其條款是否按一般商業條款議定及是否屬公平合理以及是否符合本公司及股東之整體利益向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 背景

董事會欣然宣佈，於二零零九年十一月二日，中國基建與泛華建設訂立諒解備忘錄，內容有關中國基建（本公司之間接全資附屬公司）擁有70%權益之附屬公司泛華（瀋陽）與泛華建設訂立股東貸款協議，向泛華建設借入以人民幣計值之股東貸款。

## 諒解備忘錄

日期： 二零零九年十一月二日

訂約方： 泛華建設；及  
中國基建。

泛華建設為擁有本公司間接附屬公司泛華（瀋陽）30%權益（中國基建擁有其70%權益）之主要股東，因而為本公司按上市規則定義之關連人士。

## 主要條款

1. 泛華建設須促使獲得約人民幣400,000,000元（相等於約453,200,000港元）之信貸融資，並將融資所得款項作為股東貸款借予泛華（瀋陽）；
2. 待獨立股東批准後，將位於瀋陽市渾南新區之土地（國有土地使用權證編號為瀋南國用(2007)第064號及065號）及位於其上之在建建築與工程或會抵押予貸款人以獲得信貸融資；
3. 中國基建須促使泛華（瀋陽）償還股東貸款之本金及利息，並須尋求其他籌資安排以償還上述股東貸款及用作發展項目之開發；
4. 泛華建設承諾在不違背信貸融資條款之前提下，於股東貸款獲全數償還後，泛華建設須安排即時將抵押解除及免除；及
5. 股東貸款所得款項須用於發展項目。

監管法律：

中國法律

## 股東貸款協議

日期：

二零零九年十一月二日

訂約方：

泛華（瀋陽），本公司擁有70%權益之間接附屬公司（作為借款人）

泛華建設（作為貸款人）

由於泛華（瀋陽）由中國基建（本公司間接全資附屬公司）及泛華建設分別擁有70%及30%權益，根據上市規則，由於泛華建設乃泛華（瀋陽）之主要股東，因此為本公司之關連人士。

股東貸款：

人民幣400,000,000元（相等於約453,200,000港元）或貸款人根據信貸融資授予泛華建設之信貸金額

貸款所得款項用途：

發展項目之營運資金

貸款期限：	一年，須於信貸融資到期日前3日（或訂約方可能協定之其他日期）償還
利息：	每年8%
抵押品：	待獨立股東批准後，將位於瀋陽市渾南新區之土地（國有土地使用權證編號為瀋南國用(2007)第064號及065號）及位於其上之在建建築與工程抵押，作為貸款人向泛華建設提供信貸融資之抵押品。將予抵押之物業須由泛華（瀋陽）董事會釐定，惟不得多於上文所列者。
費用及開支：	泛華（瀋陽）須根據信貸融資向泛華建設支付因泛華（瀋陽）違約而造成之所有開支
泛華建設之承諾：	在不違背信貸融資條款之前提下，待股東貸款獲全數償還後，泛華建設須安排即時將抵押解除及免除。
管轄法律：	中國法律

## 信貸融資

待貸款人批准後，信貸融資將允許泛華建設提取最多人民幣400,000,000元（相等於453,200,000港元）墊款撥作發展項目之營運資金。

利率：於貸款提用時中國人民銀行所頒佈生效之基準借貸利率另加最高2%年利率。

於本公告日期，基準借貸利率為每年5.4%。

到期日：最多24個月

作為信貸融資條件之一，泛華（瀋陽）須將該物業抵押，作為信貸融資未償還金額之抵押品。

## 將予訂立之抵押

訂約方：泛華（瀋陽），本公司擁有70%權益之間接附屬公司（作為抵押人）

貸款人（作為承押人）

據本公司董事經審慎周詳查詢後所悉，貸款人並非本公司或其聯繫人士之關連人士。

抵押品： 作為信貸融資所有未償還金額之抵押品。將予抵押之物業須由泛華（瀋陽）董事會釐定，惟不得多於下文「將予抵押之物業」一段所列者。

管轄法律： 中國法律

### 股東貸款及提供抵押之理由

本集團主要為一間投資控股公司，其投資組合包括(i)酒店及房地產投資；及(ii)物業發展。

#### 泛華（瀋陽）

泛華（瀋陽）主要於中國瀋陽市從事物業發展業務。泛華（瀋陽）之註冊資本為79,890,000美元（約623,100,000港元）。

泛華（瀋陽）由中國基建及泛華建設分別擁有70%及30%權益。泛華建設為中國知名物業發展商及建築項目之主要／優先承建商。

根據泛華（瀋陽）之經審核賬目，根據香港公認會計準則（「香港公認會計準則」）計算泛華（瀋陽）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年度之除稅前虧損淨額分別為人民幣9,600,000元（約10,900,000港元）及人民幣13,300,000元（約15,100,000港元），而根據香港公認會計準則計算之泛華（瀋陽）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年度之除稅後虧損淨額分別為人民幣9,700,000元（約11,000,000港元）及人民幣13,400,000元（約15,200,000港元）。根據香港公認會計準則計算泛華（瀋陽）於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之資產淨值分別為人民幣105,500,000元（約119,500,000港元）及人民幣92,100,000元（約104,300,000港元）。

截至二零零八年十二月三十一日，中國基建及泛華建設為開發發展項目已透過股東貸款方式分別向泛華（瀋陽）墊款約122,300,000港元及約150,700,000港元。此外，泛華（瀋陽）已自國內一家商業銀行獲得貸款人民幣90,000,000元，並以發展項目之住宅樓宇之土地使用權及房屋所有權作為抵押。



## 發展項目

泛華（瀋陽）現正進行位於瀋陽市渾南新區泛華商業廣場一幅土地之綜合發展項目（該項目位於瀋陽奧林匹克體育中心對面）。該項目之總開發面積約為460,293平方米，包括(i)住宅樓宇、(ii)購物商場、(iii)商業寫字樓、(iv)高級服務式公寓及(v)豪華酒店。

該項目現時正在興建，預期將自二零零九年起分階段完成。預計竣工後將有1,105個住宅單位，並已於二零零八年六月開始預售。於二零零九年九月三十日，已預售出404個住宅單位，平均售價約為每平方米人民幣4,800元，售樓所得款項總額約為人民幣168,000,000元，並已售出41個住宅單位的地面商舖，銷售所得款項總額約為人民幣114,000,000元。根據本集團之會計政策，該等銷售所得款項將僅於簽訂買賣協議或有關政府機關發出入住許可證時（以較遲者為準）方會於本集團賬目確認為營業額。所有住宅樓宇及購物商場之封頂工程已經完成，預期將分別於二零零九年十一月與十二月發出入住許可證。

## 將予抵押之物業

將予抵押之物業僅包括發展項目之購物商場的土地使用權及在建工程，即位於中國遼寧省瀋陽市渾南新區之兩幅土地（國有土地使用權證分別為瀋南國有(2007)第064號及065號），其上建有已竣工並租予經營麥當勞店之兩層高商舖及購物商場之在建工程（預期竣工時總樓面面積約為110,722平方米）。泛華建設為該開發項目之主要承建商。

購物商場將於二零零九年十二月或二零一零年農曆新年前開業。誠如本公司之二零零八年年報所載，多家企業如沃爾瑪（中國）投資有限公司、味千（中國）控股有限公司及大連寶貝渡口兒童樂園等已與泛華（瀋陽）簽訂戰略聯盟合作協議，以租賃該購物商場之單位。

預期購物商場開業將刺激住宅單位之銷售。住宅單位之持續銷售及購物商場之開始租賃將增加泛華（瀋陽）對本集團收益之貢獻。

## 股東貸款理由及所得款項用途

截至二零零九年九月三十日，已預售404個住宅單位，銷售所得款項總額約為人民幣168,000,000元；已預售住宅樓下41個地面商舖單位，銷售所得款項總額約為人民幣114,000,000元。所有住宅單位及購物商場之入住許可證將分別於二零零九年十一月及十二月前後發出。除非有不可預見之情況出現，銷售所得款項已經並將由泛華（瀋陽）用作發展項目之營運資金。股東貸款將分期提用，為泛華（瀋陽）提供巨大靈活性以在必要時應付泛華（瀋陽）之發展項目之營運資金所需。預期於未來三個月將提用約50%之股東貸款，以支付發展項目之建築成本及開支，而部分股東貸款會以未來銷售所得款項償還。

股東貸款將會繼續增強泛華（瀋陽）之財務狀況。鑒於泛華建設之信貸水平，預期信貸融資之授信過程會順利辦妥，而利率會較貸款人給予泛華（瀋陽）之貸款利率優惠。由於泛華建設給予泛華（瀋陽）之股東貸款將有利於發展項目，而股東貸款與信貸融資之利差相較泛華（瀋陽）所取得之直接貸款並不顯著，故董事（獨立非執行董事除外，彼等將於聽取獨立財務顧問意見後方表達其意見）認為，諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押之條款乃公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於泛華（瀋陽）分別由中國基建（本公司之間接全資附屬公司）及泛華建設擁有70%及30%權益，因此，泛華建設為泛華（瀋陽）之主要股東，亦因而為本公司按上市規則定義之關連人士。諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押均構成本公司之關連交易，亦由於將根據關連人士獲授之信貸融資提供抵押，因而股東貸款協議為一項非豁免財務資助。因此，根據上市規則第14A.63條之規定，諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押均須於本公司股東特別大會上獲得獨立股東批准。

史鳳玲女士（本公司執行董事及主要股東）乃泛華建設之常務副總裁及泛華（瀋陽）之董事，間接擁有泛華建設約17.5%股權，並被視為於諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押項下擬進行之交易中擁有權益。因此，史鳳玲女士及其聯繫人士須就有關批准諒解備忘錄、股東貸款協議、抵押及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

## 一般事項

一份載有（其中包括）諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押詳情以及股東特別大會通知之通函將盡快寄發予股東。

由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會將予以成立，以便考慮諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押之條款，並就諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押項下擬進行之交易是否於一般及日常業務過程中訂立、其條款是否按一般商業條款議定及是否屬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。

本公司將於適當時委任獨立財務顧問以就諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押項下擬進行之交易是否於一般及日常業務過程中訂立、其條款是否按一般商業條款議定及是否屬公平合理以及是否符合本公司及股東之整體利益向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「中國基建」	指	中國基建有限公司，一間投資控股公司，並為本公司之間接全資附屬公司，其唯一資產為於泛華（瀋陽）之70%權益
「本公司」	指	中國基建投資有限公司，一間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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「信貸融資」	指	貸款人將授予泛華建設最多達人民幣400,000,000元之信貸融資
「發展項目」	指	泛華（瀋陽）在位於瀋陽市渾南新區一幅土地（國有土地使用權證編號為瀋南國用(2007)第064號、065號、066號及048號）上承建之工程項目，包括(i)住宅樓宇、(ii)購物商場、(iii)商業寫字樓、(iv)高級服務式公寓及(v)豪華酒店
「董事」	指	本公司董事



「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
「獨立股東」	指	除史鳳玲女士及其聯繫人士外之股東
「貸款人」	指	一間於中國的銀行或財務機構
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「諒解備忘錄」	指	中國基建與泛華建設於二零零九年十一月二日就泛華建設將授予泛華（瀋陽）之股東貸款訂立之諒解備忘錄
「抵押」	指	將該物業抵押予貸款人，作為信貸融資下所有未償還款項之擔保
「泛華建設」	指	泛華建設集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「泛華（瀋陽）」	指	泛華房地產開發（瀋陽）有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門及台灣
「該物業」	指	位於中國遼寧省瀋陽市渾南新區之土地（國有土地使用權證編號為瀋南國用(2007)第064號及065號），其上有已竣工之兩層商舖已出租予麥當勞經營餐廳，租期為二十年，以及正在建設當中的購物商場
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	泛華建設將向泛華（瀋陽）提供之股東貸款
「股東貸款協議」	指	泛華（瀋陽）與泛華建設於二零零九年十一月二日就股東貸款訂立之股東貸款協議
「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

「人民幣」 指 人民幣，中國法定貨幣

於本公告內，以人民幣計值之金額已按人民幣1.00元兌1.133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人民幣計值之金額已經、應已或可以按任何特定匯率進行兌換。

承董事會命  
中國基建投資有限公司  
執行董事  
李笑玉

香港，二零零九年十一月四日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事羅家寶先生、史鳳玲女士、王飈先生、文偉平先生、鄭建東先生、羅穎怡女士及李笑玉女士；以及獨立非執行董事劉偉明先生、郭匡義先生、李錦輝先生及張永先生。