
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)

關連交易

本公司之財務顧問

**Access
Capital**

卓怡融資

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12頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第13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14至21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十一月二十七日（星期五）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。

二零零九年十一月九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	13
浩德融資函件	14
附錄一 – 一般資料	22
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：

「浩德融資」或 「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有關諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押之條款的獨立財務顧問
「聯繫人士」	指	具有上市規則界定之相同涵義
「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

釋 義

「股東特別大會」	指	召開以考慮及酌情批准諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押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、李錦輝先生及張永先生組成之董事委員會，為就諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押之條款向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	除史鳳玲女士及其聯繫人士以外之股東
「最後可行日期」	指	二零零九年十一月五日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後可行日期
「貸款人」	指	一間於中國的銀行或財務機構
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則
「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

釋 義

「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（就本通函而言，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
「股份」	指	本公司股本中面值為每股0.05港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	泛華建設提供予泛華（瀋陽）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

於本通函內，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

王飈先生

文偉平先生

鄭建東先生

羅穎怡女士

李笑玉女士

獨立非執行董事：

劉偉明先生

郭匡義先生

李錦輝先生

張永先生

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

敬啟者：

關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零零九年十一月四日之公佈，據此，董事宣佈，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（乃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。

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，

董事會函件

- 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。

董事會函件

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。

於最後可行日期，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

有關本集團、泛華（瀋陽）及泛華建設之資料

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）主要於中國瀋陽市從事物業發展業務。由於增資（有關詳情已於本公司日期為二零零九年六月十九日之公佈內披露）已經完成而相關股東貸款亦已資本化，因此於最後可行日期泛華（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。

股東貸款及提供抵押之理由

泛華（瀋陽）

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）。

董事會函件

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用(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。

此外，誠如諒解備忘錄所述，泛華建設已同意本公司保留權利可就信貸融資監控資金變動情況，確保信貸融資的貸款所得款項將全數用於發展項目。

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股東特別大會上獲得獨立股東批准。

董事會函件

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。

於最後可行日期,史鳳玲及其聯繫人士實益擁有1,189,290,512股股份之權益,佔本公司已發行股本約29.56%。

重大不利變動

除本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告所披露者外,董事並不知悉自二零零八年十二月三十一日(即本集團最近期編製之經審核賬目之結算日)以來,本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零九年十一月二十七日(星期五)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諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押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

董事相信諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押之條款屬公平合理,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諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押項下擬進行之交易之普通決議案投贊成票。

董事會函件

務請閣下垂注載於本通函第13頁之獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會就諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押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）浩德融資就諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押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14至21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

二零零九年十一月九日



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：

關連交易

謹請參閱本公司日期為二零零九年十一月九日致股東之通函（「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，就諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押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14至21頁由浩德融資發出之意見函件及載於通函第4至12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，吾等認為諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押及其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諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押之普通決議案。

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 張永

謹啟

二零零九年十一月九日

以下為浩德融資致獨立董事委員會及獨立股東有關關連交易之意見函件全文，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：

有關諒解備忘錄、 股東貸款協議及抵押之關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押提供意見。交易之詳情載於 貴公司日期為二零零九年十一月九日之致股東通函（「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。

於二零零九年十一月二日，中國基建有限公司（「中國基建」）與泛華建設就泛華建設將授予泛華（瀋陽）之股東貸款訂立諒解備忘錄。

根據股東貸款協議，泛華（瀋陽）將向泛華建設借入總額最高為人民幣400,000,000元（相等於453,200,000港元）之款項。鑒於泛華建設授予貸款，泛華（瀋陽）將該物業抵押予貸款人作為信貸融資（用作發展項目之營運資金）項下未償還款項之擔保。

泛華（瀋陽）分別由中國基建（ 貴公司之間接全資附屬公司）及泛華建設擁有70%及30%權益。泛華建設為泛華（瀋陽）之主要股東，亦因而為 貴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 貴公司之關連交易，亦由於提供抵押作為擔保，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股東特別大會上獲得獨立股東批准。

史鳳玲女士（ 貴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。

獨立董事委員會經已成立，以就考慮諒解備忘錄、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，並就諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押之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 貴公司及股東之整體利益提供意見。獨立董事委員會由劉偉明先生、郭匡義先生、李錦輝先生及張永先生（全為獨立非執行董事）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

在達致吾等對諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押之意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

1. 背景資料

貴公司為一間投資控股公司，組合包括酒店及房地產投資與物業發展。

貴公司擁有70%權益之附屬公司泛華（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460,293平方米，包括住宅樓宇、購物商場、商業寫字樓、高級服務式公寓及豪華酒店。

誠如董事會函件所載，該項目現時正在興建，預期將自二零零九年分階段完成。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個地面商舖，銷售所得款項總額約為人民幣114,000,000元。根據 貴集團之會計政策，該等銷售所得款項將僅於簽訂買賣協議或有關政府機關授出入住許可證時（以較遲者為準）方會於 貴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。

購物商場之第一期已經竣工，預期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 貴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、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 貴集團收益之貢獻。董事認為此項發展項目有利可圖，而 貴集團將可從此項發展項目之持續及增長潛力獲益。

2. 股東貸款之理由及裨益

誠如董事會函件所載，股東貸款將分期提用，為泛華（瀋陽）提供更多靈活性，以應付發展項目之營運資金所需。

董事知會除股東貸款外，彼等已考慮其他集資途徑。然而，董事相信股東貸款對泛華（瀋陽）而言乃最佳途徑，理由如下：

- (i) 由於中國銀行政策及規例之限制， 貴公司作為國家工商行政管理局界定之外資企業，無資格直接從中國本地商業銀行借款；
- (ii) 泛華（瀋陽）之唯一業務及資產繫於瀋陽市之單一綜合發展項目，故此在未能就發展項目提供收入流量往績或入住許可證情況下，泛華（瀋陽）難以直接從中國之銀行取得商業貸款，而即使可取得貸款，有關條款包括利率、貸款可用時間及契約條款如現金保留要求預計將較差。尤其是利率預期將高於股東貸款利率之8%；
- (iii) 為取得購物商場之入住許可證以便展開業務，泛華（瀋陽）需要提取貸款所得款項以於二零零九年底以前支付其營運資金所需。另外， 貴公司或 貴集團從香港之銀行或財務機構借款並不切實際，理由是香港之銀行或財務機構審批貸款手續費時，而倘若購物商場正式開業日期有任何延誤會導致與購物商場租戶簽訂之租賃協議違約；及
- (iv) 泛華建設乃中國知名物業發展商，信用良好，能夠確保從中國之銀行或財務機構順利按更優惠利率方式直接取得以人民幣計值之低押貸款。因此可透過借予泛華（瀋陽）股東貸款方式所得款項減低泛華（瀋陽）財務成本。

因此，董事相信，泛華建設提供之股東貸款乃泛華（瀋陽）於通函刊發之時為最具成本效益及方便之可用資金來源。

根據上文，吾等認為股東貸款乃泛華（瀋陽）之合理資金來源，並符合 貴公司（作為泛華（瀋陽）之主要股東）之利益。

3. 諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押之條款

於二零零九年十一月二日，中國基建有限公司（「中國基建」）與泛華建設就根據同日訂立之股東貸款協議由泛華建設授予泛華（瀋陽）之股東貸款訂立諒解備忘錄。

貸款期限

誠如諒解備忘錄及股東貸款協議所載，自股東貸款所得之貸款額最多達人民幣400,000,000元（相等於453,200,000港元），將用作應付發展項目之營運資金，並須於一年內償還。

一年貸款期限對泛華（瀋陽）而言屬充裕，由於：(i)住宅單位之持續銷售及購物商場之開始租賃將為泛華（瀋陽）帶來現金流入，可滿足其營運資金需要及可於來年提供所需資金以償還股東貸款；及(ii) 貴公司將獲得充裕時間於有需要時尋求其他融資安排以償還股東貸款。

利息

根據股東貸款協議，股東貸款之利率將為每年8%，並將自泛華（瀋陽）提用貸款當日至償還貸款當日累計利息。誠如董事會函件所載，信貸融資（即泛華建設為提供股東貸款而取得之資金來源）之利率預期為中國人民銀行於提用貸款當時所頒佈之基準借貸利率另加最高2%年利率。

於本通函日期，貸款期為1至3年之基準借貸利率為5.40%，意味著信貸融資之最高利率為7.4%。因此，考慮到泛華建設於將所借入資金轉借予泛華（瀋陽）時所需承擔之額外風險，股東貸款之利率8%乃屬公平合理。

抵押

如諒解備忘錄及股東貸款協議所述，該物業抵押將作為向泛華建設提供之信貸融資之抵押品。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。由於信貸融資之貸款所得款項將轉交予泛華（瀋陽）並僅用於發展項目，吾等認為泛華（瀋陽）提供抵押作為信貸融資之抵押品乃屬公平合理。

吾等認為諒解備忘錄及股東貸款協議已考慮泛華（瀋陽）之資金需求及市場利率，因此泛華（瀋陽）提供抵押乃屬適當之舉。

4. 股東貸款所得款項用途

如股東貸款協議所述，股東貸款可分期提取以滿足發展項目之營運資金需求。根據諒解備忘錄，泛華建設承諾信貸融資之貸款所得款項將僅用於發展項目。

股東貸款數額最高達人民幣400,000,000元，即根據信貸融資貸款人給予泛華建設之信貸總額。董事已確認泛華（瀋陽）於二零零九年底極需營運資金以支付發展項目之建築成本及開支。尤其是，為配合購物商場開業，發展項目已提前完成，因此建築成本之結算亦須加快進行。董事預期於未來三個月將提取約50%之股東貸款，並相信股東貸款足以支持購物商場開業及滿足發展項目之營運資金需求。

但是亦存在泛華建設可能提取信貸融資而不根據股東貸款將所得款項轉借予泛華（瀋陽）之風險。就此而言，如諒解備忘錄所規定，為確保信貸融資之貸款所得款項全部用於為發展項目提供資金，泛華建設亦同意 貴公司保留監督信貸融資資金動用情況之權利。

因此，吾等認為股東貸款數額足以滿足泛華（瀋陽）之需求，且諒解備忘錄之條款有助於確保信貸融資之貸款所得款項全部為泛華（瀋陽）所用。

5. 將予抵押之物業

將予抵押之物業為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用(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。

據董事告知，該物業於二零零九年九月三十日之賬面值約為人民幣372,400,000元（相等於421,900,000港元）。因此，根據信貸融資，泛華建設所借貸之最高金額相當於即將抵押予貸款人之該物業之價值。

根據諒解備忘錄，貴公司及泛華建設已規定該物業將用於抵押作為信貸融資之抵押品，且泛華建設承諾，根據信貸融資之條款，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。

基於以上所述，吾等認為，將予抵押之物業適合用作抵押用途，且貴公司已採取適當措施保障泛華（瀋陽）於交易過程中於該物業之權利。

6. 泛華（瀋陽）及泛華建設之財務狀況

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）於二零零七及二零零八財政年度產生除稅前虧損淨額。截至二零零八年十二月三十一日，中國基建及泛華建設已分別透過股東貸款向泛華（瀋陽）提供約122,300,000港元及約150,700,000港元資金。於二零零九年六月十九日，貴公司宣佈向泛華（瀋陽）之增資已經完成而相關股東貸款亦已資本化。此外，泛華（瀋陽）已以住宅樓宇之土地使用權及樓宇所有權作抵押，自中國國內一間商業銀行獲得人民幣90,000,000元之貸款。

儘管於二零零七及二零零八年度產生虧損淨額以及存在上述借貸，泛華（瀋陽）截至二零零八年底依然保持資產淨值為正數。此外，住宅單位之持續銷售以及購物商場業務經營於來年所產生之收入來源將為泛華（瀋陽）提供必需之現金流入以償還股東貸款及其他財務責任。與此同時，吾等注意到泛華建設，作為中國之一間知名物業開發商及建築工程承建商，財務穩健且於中國擁有實質之業務營運。此外，作為泛華（瀋陽）之30%股權持有人，泛華建設於發展項目上擁有重大經濟利益並積極參與該項目。

因此，吾等認為泛華（瀋陽）及泛華建設有能力遵守其於諒解備忘錄及股東貸款協議當中達成之條款。

7. 對 貴公司之財務影響

收益

於提取股東貸款時，貴集團之收益將受到於貸款期內產生之利息支出金額之影響。

負債比率

於提取股東貸款時，貴集團之資產將隨著收到的貸款所得款項之數額增加而增加，而相應之債務亦將以同等數額增加。基於貴集團截至二零零九年六月三十日止期間之未經審核綜合財務報表及假設貸款最高提取額度為人民幣400,000,000元（相等於約453,200,000港元），其資本負債比率（即總借貸除以股東權益）將由71.1%上升至105.8%。

儘管股東貸款將會令貴集團負債比率由71.1%上升至105.8%，但股東貸款將可加強泛華（瀋陽）之財務狀況及對泛華（瀋陽）之持續經營實屬必要。

推薦建議

基於以上所述，吾等認為，諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押符合貴公司及其股東之整體利益。吾等認為，諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押乃於貴公司日常業務過程中訂立，其條款乃按一般商業條款達成及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於股東特別大會上投票贊成提呈之決議案，以批准諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押及據此擬進行之交易。

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

二零零九年十一月九日

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65,000,000港元之非上市2.5%固定利息可贖回可換股債券（「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216,666,666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，董事及本公司最高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%固定利息可贖回可換股債券(即可換股債券)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

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，概無董事及本公司最高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，就董事或本公司最高行政人員所知，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最高行政人員）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最高行政人員）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，除董事或本公司最高行政人員外，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%

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最高行政人員）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，或就董事或本公司最高行政人員所知，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. 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諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押之條款的獨立財務顧問

於本通函日期，浩德融資已發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其意見或函件，並引述其名稱，且迄今彼等並無撤回同意書。

於最後可行日期，浩德融資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，浩德融資概無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。

10. 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。

11. 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十一月二十七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) 諒解備忘錄及股東貸款協議；
- (b) 致獨立股東之獨立董事委員會函件，全文載於本通函第13頁；
- (c) 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14至21頁；及
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之專家書面同意書。



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」)謹定於二零零九年十一月二十七日(星期五)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(i)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十一月二日訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」，其註有「A」字樣之副本已呈交大會並由大會主席簽署以資識別)；(ii)泛華房地產開發(瀋陽)有限公司與泛華建設集團有限公司於二零零九年十一月二日訂立股東貸款協議(「股東貸款協議」，其註有「B」字樣之副本已呈交大會並由大會主席簽署以資識別)；及(iii)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)之抵押(「抵押」)以及藉此擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事進行及作出一切彼等認為必要或適宜的事宜或行為以使諒解備忘錄、股東貸款協議及抵押之條款生效。」

承董事會命
中國基建投資有限公司
公司秘書
羅進財

香港，二零零九年十一月九日

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。