

---

此乃要件 請即處理

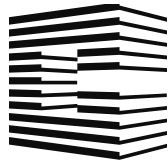
---

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交易商、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)

有關收購達利創建有限公司  
全部已發行股本及結欠董事貸款之  
須予披露及關連交易

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4至10頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第11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12至22頁，其中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零一一年六月十日（星期五）下午二時三十分假座香港干諾道中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EGM-1至EGM-2頁。無論閣下是否擬出席大會，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或其任何續會（視情況而定）及於會上投票。

二零一一年五月二十四日

---

## 目 錄

---

|                 | 頁次    |
|-----------------|-------|
| 釋義.....         | 1     |
| 董事會函件.....      | 4     |
| 獨立董事委員會函件.....  | 11    |
| 獨立財務顧問函件.....   | 12    |
| 附錄一 – 估值報告..... | I-1   |
| 附錄二 – 一般資料..... | II-1  |
| 股東特別大會通告.....   | EGM-1 |

---

## 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：

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| 「收購事項」              | 指 | 收購(i)銷售股份，指達利創建之全部已發行股本；及(ii)銷售貸款，即於完成時達利創建結欠其董事(即賣方)之款項  |
| 「協議」                | 指 | 買方與賣方於二零一一年四月二十九日就收購事項訂立之買賣協議   |
| 「浩德融資」或<br>「獨立財務顧問」 | 指 | 浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲授權進行第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)受規管活動之持牌法團，獲本公司委聘以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問 |
| 「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   |
| 「營業日」               | 指 | 香港銀行開門營業提供一般銀行服務之日(星期六除外)   |
| 「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   |
| 「完成」                | 指 | 收購事項之完成   |
| 「彌償契據」              | 指 | 賣方於完成時就稅項及有關斜坡之索償提供以買方為受益人之彌償契據   |
| 「董事」                | 指 | 本公司董事   |
| 「戴德梁行」              | 指 | 戴德梁行有限公司，獲本公司委聘於二零一一年四月二十九日對該等物業進行估值之獨立物業估值師  |

---

## 釋 義

---

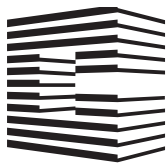
|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「股東特別大會」  | 指 | 擬訂於二零一一年六月十日舉行之本公司股東特別大會，以考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易             |
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「香港」      | 指 | 中國香港特別行政區   |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由獨立非執行董事郭匡義先生、姜國雄先生及袁漢明先生組成之董事委員會，為就收購事項向獨立股東提供意見而成立      |
| 「獨立股東」    | 指 | 除羅家寶先生及其聯繫人士以外之股東   |
| 「最後可行日期」  | 指 | 二零一一年五月十九日，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 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則   |
| 「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                                |
| 「按揭」      | 指 | 該等物業之按揭，即截至二零一一年四月十五日尚未償還之銀行貸款總額100,981,187港元             |
| 「該等物業」    | 指 | 位於香港新界西貢清水灣道松濤苑之十座住宅物業，即E2、E3、E4、E5、E6、E7、E8、E9、E10及E15住宅 |
| 「買方」      | 指 | Wofford Holdings Limited，一間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   |
| 「銷售貸款」    | 指 | 達利創建於完成時結欠其董事（即賣方）的款項                                     |

---

## 釋 義

---

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「銷售股份」    | 指 | 達利創建股本中1股每股面值1港元之股份，即達利創建之全部已發行股本   |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例  |
| 「股份」      | 指 | 本公司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   |
| 「斜坡」      | 指 | 建築事務監督所頒發第DH0035/NT/10/C號命令中所述的人工建築的土地及護土結構（其編號為11NE-B/FR272，即第1號分段的斜坡部份） |
| 「達利創建」    | 指 | 達利創建有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司   |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「附屬公司」    | 指 | 以達利創建為100%註冊股東或由達利創建擁有的十間公司   |
| 「賣方」      | 指 | 本公司之主席、執行董事及主要股東羅家寶先生   |
| 「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：

羅家寶先生 (主席)

楊天舉先生 (副主席)

史鳳玲女士 (行政總裁)

文偉平先生

鄭建東先生

羅穎怡女士

李笑玉女士

香港註冊辦事處：

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 R&H Trust Co. Ltd.

Windward 1

Regatta Office Park

Grand Cayman

Cayman Islands

獨立非執行董事：

郭匡義先生

姜國雄先生

袁漢明先生

敬啟者：

有關收購達利創建有限公司  
全部已發行股本及結欠董事貸款之  
須予披露及關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一一年四月二十九日之公佈，即本公司宣佈，於二零一一年四月二十九日買方與賣方就買方以總代價240,000,000港元減截至完成時之按揭金額收購達利創建之全部已發行股本及達利創建結欠其董事（即賣方）之貸款而訂立協議。

本通函旨在提供（其中包括）(i)協議詳情；(ii)本公司獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；及(iv)股東特別大會通告。

協議

日期

二零一一年四月二十九日

訂約各方

買方： Wofford Holdings Limited (本公司之全資附屬公司)

賣方： 羅家寶先生 (本公司主席、執行董事及主要股東)

將予收購之資產

根據協議，買方有條件同意購入及賣方有條件同意出售(i)銷售股份，為達利創建之全部已發行股本；及(ii)銷售貸款，即達利創建於完成時結欠其董事（即賣方）之款項。

達利創建之主要資產為該等物業，即位於香港新界西貢清水灣道松濤苑之十座住宅物業。於二零一零年八月，達利創建之十間附屬公司已各自就一座住宅物業與達利創建訂立買賣協議。

代價

銷售股份及銷售貸款之總代價為240,000,000港元減截至完成時之按揭金額，該代價乃由賣方與買方經參考獨立物業估值師對該等物業所作之初步估值249,000,000港元後按公平原則作磋商而釐定。倘於完成前銷售貸款之價值發生變動，銷售貸款之代價亦可按實額基準調整（銷售貸款上限為51,000,000港元）。

該等物業之估值報告詳情載於本通函「附錄一—估值報告」內。

截至二零一一年四月十五日，銷售貸款金額約為50,955,000港元而按揭金額為100,981,187港元。

僅供參考之用，假設截至完成時之尚未償還銷售貸款金額為50,955,000港元及截至完成時之尚未償還按揭金額為100,981,187港元，則銷售股份之代價將為88,063,813港元。收購事項之代價將透過本公司內部資源及／或銀行融資撥付。

根據協議，收購事項之代價將於完成時全數支付。

賣方（透過達利創建）於二零零七年八月十三日收購該等物業，該等物業之原始成本為132,000,000港元。

#### 賣方之承諾

賣方向買方承諾，於完成時：

- (i) 達利創建及附屬公司之總負債（無論為實際或或然負債）不會超過153,000,000港元；
- (ii) 除所披露者外，達利創建及附屬公司各自不會為任何合約之訂約方；
- (iii) 達利創建及附屬公司各自毋須就財務虧損作出任何擔保、彌償或任何其他保證或承諾；
- (iv) 達利創建及附屬公司各自不會遭致索償、調查或訴訟，致令對其存續、資產價值、財務狀況、營運及未來前景產生不利影響；
- (v) 達利創建及附屬公司各自不會遭致重大索償、調查或訴訟；及
- (vi) 達利創建及附屬公司所產生之營運成本總額（包括員工薪金、福利及津貼以及為此購買之固定資產，但不包括折舊）不會超過每月100,000港元。

根據彌償契據，賣方須就（其中包括）下列各項向買方作出彌償：

- (i) 於彌償契據日期或之前發生之若干事件（包括相關人士身故、收購、出售、轉讓及應計收入或收益分配、印花稅等事件）所致或產生或與之相關而導致對達利創建及附屬公司作出之任何稅項索償以及達利創建或任何附屬公司之資產價值出現之任何損耗，不論相關稅項是否應向任何其他人士收取或應由其支付；及
- (ii) 達利創建與斜坡有關或因此而蒙受之各種損失、損害賠償、訟費、開支及法律責任（此為達利創建或賣方於完成之時或之前已知悉者），因而使達利創建直接或間接蒙受或產生的任何損失、損害賠償、訟費或開支（包括律師與當事人議定的全部法律費用）或其他法律責任。

賣方之承諾構成協議之一部份，違反該等承諾即構成違反協議之條款，並將使買方有權提出索償。



---

## 董事會函件

---

該等承諾向買方提供額外保護，並使買方得以就買方僅於完成後方會知悉（不論賣方是否於完成前知悉）之事項尋求彌償。

### 先決條件

收購事項之先決條件如下：

- (i) 買方已對達利創建及附屬公司（包括該等物業之業權）進行盡職調查，且買方信納盡職調查之結果；
- (ii) 倘須就根據協議擬進行之任何交易事先獲得任何對手方（包括該等物業之承按人）之書面同意，相關對手方已按買方信納之條款書面確認，彼等不會尋求終止或變更任何相關現存合約之任何條款或根據任何該等現存合約提出索償；及已取得執行及完成協議可能需要之所有其他必要同意及授權；
- (iii) 獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案，批准本公司訂立協議及據此擬進行之交易；
- (iv) 終止達利創建與附屬公司就該等物業訂立的買賣協議；及
- (v) 出售附屬公司。

本公司可以其絕對酌情權隨時書面豁免上述第(i)、(ii)、(iv)及／或(v)項條件。

於最後可行日期，附屬公司均暫無營業。

### 完成

收購事項將於協議所有先決條件達成（或如適用，獲豁免）後之第五個營業日完成。

於完成後，達利創建將成為本公司之全資附屬公司。

達成先決條件之最後期限為二零一一年六月三十日或買方與賣方可能書面協議之其他較後日期。

### 有關達利創建之資料

達利創建為一家於香港註冊成立之有限公司。其主要資產為該等物業，即位於香港新界西貢清水灣道松濤苑之十座住宅物業。

## 董事會函件

該等物業為總樓面面積介乎約2,800至3,200平方呎（包括私人花園）之豪宅。該等物業將由本集團作投資用途。於最後可行日期，十座住宅中之七座乃出租予租戶，剩餘住宅空置。就物業之E15住宅而言，租戶已發出終止租賃之書面通知，其到期日為二零一一年五月三十一日。於最後可行日期，賣方正與現有租戶洽談續訂租約。賣方亦提供空置住宅出租。

於二零一零年三月二十三日，達利創建接獲一項由建築事務監督所頒發之命令（其被認作與物業所在公用地有關之命令），當中載明物業周圍之斜坡將或可能倒塌，故將或可能導致人身傷害或物業受損之風險。本集團將須根據建築事務監督所之要求對該斜坡進行維護。根據該協議，本集團將須按比例承擔該斜坡之維護成本。本集團已委託一名註冊工程師提供該斜坡之維護成本之初步估計，而根據初步發現結果，董事估計本集團將承擔之該斜坡之維護成本將約為1,500,000港元。

達利創建於截至二零一零年五月三十一日止兩個年度之財務摘要及經營業績如下。以下財務資料不包括達利創建之暫無經營業務之附屬公司之業績。

|         | 截至五月三十一日止兩個年度 |         |
|---------|---------------|---------|
|         | 二零一零年         | 二零零九年   |
|         | 千港元           | 千港元     |
| 營業額     | 5,102         | 51      |
| 除稅前虧損淨額 | 3,734         | 9,103   |
| 除稅後虧損淨額 | 3,734         | 9,103   |
|         |               | 於二零一零年  |
|         |               | 五月三十一日  |
|         |               | 千港元     |
| 總資產     |               | 138,908 |
| 總負債     |               | 159,398 |
| 負債淨額    |               | 20,490  |

由於達利創建並無編製綜合財務報表，因此其並無遵守相關香港財務報告準則的規定，故達利創建核數師就達利創建之財務報表出具保留意見。然而，由於達利創建將於完成前出售所有附屬公司，故本公司不預期其賬目（因達利創建於過往沒有為其附屬公司之賬目編製綜合財務報表）於完成時被核數師出具保留意見。

### 進行收購事項之理由

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事投資控股、物業發展及房地產投資。

---

## 董事會函件

---

董事認為，在目前低利率環境下加上該等物業之升值潛力，收購事項將為本公司提供穩定租金收入來源。

於收購事項中擁有重大權益之董事已就批准收購事項之相關董事會決議案放棄投票。

於二零一一年四月二十八日，本公司行使一項涉及支付300,000,000港元之收購事項之選擇權。有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零一一年四月二十八日之公佈。就此而言，本公司正考慮融資，而現金付款將少於300,000,000港元。本集團亦正就該等物業再融資尋求較按揭更高貸款金額之按揭。倘上述融資未能進行，則支付收購事項所需款項可能出現潛在現金缺口。就此而言，本集團亦或考慮出售資產，而作為最後之舉，本公司一名主要股東已確認，倘上述交易出現資金缺口，彼將向本公司提供財務資助。

經考慮以上各項後，董事認為，收購事項之條款（包括付款方式）屬公平合理，乃一般商業條款，並符合本公司及股東之整體利益。

戴德梁行已獲本公司委任對該等物業進行估值，其內容載於本通函附錄一。

### 上市規則之涵義

由於收購事項之若干適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但不足25%，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

由於本公司主席、執行董事及主要股東羅家寶先生為賣方，故賣方為本公司之關連人士，因此根據上市規則第14A.13(1)(a)條，訂立協議亦構成本公司之關連交易。故此，收購事項須獲獨立股東於股東特別大會上批准。

於最後可行日期，羅家寶先生及其聯繫人士於713,120,000股股份（佔本公司已發行股本約16.70%）中擁有權益。羅家寶先生及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准協議及其項下擬進行交易之建議普通決議案放棄投票。

收購事項須獲（其中包括）獨立股東批准後方告完成，故收購事項不一定會進行。因此，務請股東及潛在投資者於買賣股份時審慎行事。

## 股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年六月十日下午二時三十分假座香港干諾道中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尋求獨立股東批准收購事項及其項下擬進行之交易，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否擬出席大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥隨附代表委任表格並將其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）舉行時間前48小時送達。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）及於會上投票。

## 推薦建議

董事認為，協議之條款及其下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，故屬公平合理，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投票贊成有關批准協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

務請閣下垂注載於本通函第11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。浩德融資函件全文載於本通函第12至22頁。

## 其他資料

另請閣下垂注載於本通函各附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照  
及列位可換股證券持有人 參照

代表董事會  
中國基建投資有限公司  
執行董事  
李笑玉  
謹啟

二零一一年五月二十四日



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：

有關收購達利創建有限公司  
全部已發行股本及結欠董事貸款之  
須予披露及關連交易

謹請參閱本公司日期為二零一一年五月二十四日致股東之通函（「通函」），本函件為通函一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

為獨立於協議各訂約方之獨立非執行董事，吾等獲委任組成獨立董事委員會，就協議及其項下擬進行交易之條款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。

浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就協議之條款及項下擬進行之交易是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

閣下務須細閱載於通函第4至10頁之董事會函件及載於通函第12至22頁之浩德融資意見函件，該等函件均提供協議之詳情。經考慮浩德融資提供之意見及其達成意見所考慮之主要因素及理由後，吾等認為協議之條款及其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益及協議之條款及其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立，故對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈批准協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

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  
郭匡義先生  
姜國雄先生  
袁漢明先生  
謹啟

二零一一年五月二十四日

以下為浩德融資有限公司就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，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：

### 有關收購達利創建有限公司 全部已發行股本及結欠董事貸款之 須予披露及關連交易

#### I. 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項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意見。收購事項之詳情載於 貴公司日期為二零一一年五月二十四日之致股東通函（「通函」，本函件為其中部份）所載之董事會函件內。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。

由於收購事項之若干適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但不足25%，根據上市規則第十四章，收購事項構成 貴公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則項下之申報及公告規定。由於 貴公司主席、執行董事及主要股東羅家寶先生為賣方，故賣方為 貴公司之關連人士，因此根據上市規則第14A.13(1)(a)條，訂立協議亦構成 貴公司之關連交易。故此，收購事項須獲獨立股東於股東特別大會上批准。羅家寶先生及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准協議及據此擬進行交易之建議決議案放棄投票。

## II. 獨立董事委員會

獨立董事委員會（包括全體獨立非執行董事，即郭匡義先生、姜國雄先生及袁漢明先生）經已成立，以就(i)協議之條款及據此擬進行交易是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理；及(ii)收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

吾等已就此獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，並就收購事項發表吾等之意見，以供獨立董事委員會於其向獨立股東提供推薦意見時考慮。

## III. 意見之基礎及假設

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隱瞞或遺漏任何相關重大事實，或彼等向吾等提供之意見及陳述之合理性。

全體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周詳考慮後達致，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，吾等並無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

#### IV. 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

##### 1. 貴集團之主要活動及業務策略

貴集團之主要業務活動為投資控股、物業發展及房地產投資。下表載列 貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之財務概要。

|                | 於截至            |                  |
|----------------|----------------|------------------|
|                | 十二月三十一日止年度     |                  |
|                | 二零一零年          | 二零零九年            |
|                | 千港元            | 千港元              |
|                | (經審核)          | (經審核)            |
| <b>營業額</b>     |                |                  |
| 投資物業租賃收入       | 7,066          | 3,418            |
| 物業銷售           | 517,516        | 17,500           |
| 物業管理收入         | 1,858          | —                |
|                | <u>526,440</u> | <u>20,918</u>    |
| 投資物業公平值變動產生之收入 | 38,677         | 18,000           |
| 貴公司權益持有人       |                |                  |
| 應佔年度溢利／(虧損)    | <u>12,149</u>  | <u>(135,859)</u> |

如上文所述，於截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團之營業額較上年大幅增加逾24倍。此乃主要歸功於截至二零一零年十二月三十一日止年度瀋陽項目之銷售所得款項約人民幣475,000,000元。瀋陽項目指 貴集團於中國瀋陽發展項目（包括住宅樓宇、購物中心、商業寫字樓及酒店式公寓）中所佔之70%權益。本年度 貴公司權益持有人錄得應佔溢利約12,100,000港元，而於二零零九年同期 貴公司擁有人則錄得應佔虧損約135,900,000港元。該等改善主要因於回顧年度內出售投資物業所得溢利及瀋陽項目之投資物業之公平值變動所產生之盈利所致。於截至二零零九年十二月三十一日止年度之重大虧損主要由於與金龍酒店（澳門）有限公司（「金龍酒店」）有關之投資物業錄得公平值虧損112,000,000港元而產生之重估虧損及就出售金龍酒店（該出售事項於二零一零年一月完成）而作出之虧損撥備50,000,000港元所致。



於二零一零年之前，除瀋陽項目外，貴集團於澳門擁有重大物業發展及投資業務。由於策略轉變，貴集團已出售位於澳門氹仔卓家村TN6地段之地塊及金龍酒店之權益。於貴集團完成上述出售事項而收到逾400,000,000港元之所得款項後，貴集團已完全退出澳門市場。貴集團擬將該所得款項用作一般營運資金並於出現合適投資機會時投資新項目。吾等自貴集團管理層獲悉，於最後實際可行日期，該等所得款項之大部份金額未曾動用及主要將該等所得款項存放於銀行作為存款。

## 2. 進行收購事項之理由及裨益

董事注意到，貴集團正不斷探索投資機會，在貴集團可接受之風險範圍內為股東創造可觀回報。就此而言，在當前低利率及物業存在升值潛力之環境下，收購事項將為貴公司提供穩定之租金收入。據董事告知，貴集團將該等物業持作投資目的。

如上文載列之財務概要所示，貴集團於過往年度之大部份營業額來自其銷售額波動不定之物業銷售。例如，於截至二零一零年十二月三十一日止年度，物業銷售之收入為517,500,000港元，而於截至二零零九年十二月三十一日止年度，貴集團僅錄得17,500,000港元之收入。於該等相應年度，投資物業之租金收入分別為7,100,000港元及3,400,000港元。收購事項將為貴集團提供穩定之租金收入，並為貴集團貢獻更為穩定及可預測之收入來源。

經考慮租金收入與物業銷售收入相比波動較小，起到制衡作用，及貴集團所享有的淨租金收入會高於貴集團目前自銀行存款獲得的利息收入（詳情載於「5.收購事項可能帶來之財務影響」一段），吾等認為進行收購事項對貴集團而言乃屬公平及合理。

## 3. 香港物業市場之最新發展

根據香港特區政府土地註冊處就二零一零年第四季香港住宅市場發佈之住宅樓宇買賣合約份數之統計數字，隨著香港特區政府於二零一零年十一月宣佈採取旨在應對目前房價持續上漲，超出普通家庭負擔能力問題之措施，包括提高印花稅及收緊按揭政策，香港住宅市場之成交量及價格已回軟。儘管如此，根據差

## 獨立財務顧問函件

餉物業估價署二零一一年四月刊出之資料所示，樓價於二零一一年一月重現升勢。

如下表所示，新界E類物業之每平方米平均價於二零一零年十二月下降至67,618港元，主要受制於上述政府政策，但整體平均價卻有所上升，於二零一一年二月每平方米平均價達88,941港元。

### 私人住宅物業 – 平均價

| 年／季／月 | (港元／平方米)   |
|-------|------------|
|       | E類**<br>新界 |
| 二零零七年 | 70,215     |
| 二零零八年 | 74,113     |
| 二零零九年 | 69,225     |
| 二零一零年 |            |
| 第一季   | 78,727     |
| 第二季   | 66,992     |
| 第三季   | 74,008     |
| 十月*   | 73,163     |
| 十一月*  | 90,315     |
| 十二月*  | 67,618     |
| 二零一一年 |            |
| 一月*   | 73,869     |
| 二月*   | 88,941     |

### 私人住宅物業 – 平均租金

| 年／季／月 | (港元／平方米每月) |
|-------|------------|
|       | E類**<br>新界 |
| 二零一零年 |            |
| 第二季   | 222        |
| 第三季   | 224        |
| 第四季*  | 243        |
| 二零一一年 |            |
| 一月*   | 334        |
| 二月*   | 334        |

\* 臨時數字

\*\* E類指樓面面積160平方米或以上的物業

十項物業均位於新界西貢，樓面建築面積約2,800平方呎至3,200平方呎（包括私家花園）（約260.1平方米至約297.3平方米）不等。因此，上文摘錄位於新界之E類物業之有關數據用作分析。吾等亦摘錄物業租金數據，於最後可行日期，十項物業其中七項已出租予租戶，其餘三項為空置。

新界住宅物業之租金於過去一年亦大幅上漲，每平方米平均租金由二零一零年第二季之每月222港元增加至二零一一年二月之每月334港元，漲幅約50.5%。

#### 4. 協議

協議之條款詳情載於通函「董事會函件」中。

##### 4.1 將予收購之資產

如通函「董事會函件」所載，根據協議，買方有條件同意購入而賣方有條件同意出售(i)銷售股份；及(ii)銷售貸款。於完成後，達利創建將成為 貴公司之間接全資附屬公司。達利創建之主要資產為該等物業，即位於香港新界西貢清水灣道松濤苑之十座住宅物業。因此於完成後， 貴集團將擁有該等物業之全部權益。

下表載列達利創建之財務摘要及經營業績，乃摘錄自達利創建截至二零一零年五月三十一日止兩個年度之經審核賬目。

|           | 截至        |         |
|-----------|-----------|---------|
|           | 五月三十一日止年度 |         |
|           | 二零一零年     | 二零零九年   |
|           | (千港元)     | (千港元)   |
| 收入        | 5,102     | 51      |
| 行政及其他經營開支 | (7,832)   | (7,194) |
| 財務成本      | (1,004)   | (1,960) |
| 年度虧損      | (3,734)   | (9,103) |
| 總資產       | 138,908   | 141,810 |
| 總負債       | 159,398   | 158,565 |
| 負債淨額      | 20,490    | 16,755  |

達利創建之收入主要來自物業之租金收入。與截至二零零九年五月三十一日止年度相比，截至二零一零年五月三十一日止年度之收入大幅上升，此乃由於大部分租賃協議乃於截至二零一零年五月三十一日止年度開始生效。截至最後可行日期，該等物業其中七項已出租予租戶，每月租金介乎50,000港元至62,000港元不等。

達利創建於截至二零一零年及二零零九年五月三十一日止兩個年度錄得虧損，主要由於該兩年度出現大量行政及其他經營開支，分別約達7,800,000港元及約7,200,000港元。該兩年度之投資物業折舊及租賃物業裝修金額約為6,500,000港元，佔開支主要部份。與上年度相比，達利創建於截至二零一零年五月三十一日止年度之代理費支出較高（二零一零年：387,388港元；二零零九年：24,000港元），此乃由於租賃協議主要於截至二零一零年五月三十一日止年度開始生效。

如達利創建經審核財務報表所示，於二零一零年五月三十一日，其主要資產為該等物業，該等物業被分類為投資物業，賬面值約127,800,000港元。該等物業先前由銷售貸款及按揭提供資金，而銷售貸款及按揭均將於完成時由 貴集團收購或承讓。截至二零一零年五月三十一日，銷售貸款及按揭金額分別約為54,400,000港元及約103,700,000港元，從而產生負債淨額約20,500,000港元。吾等注意到，出現負債淨額之原因為該等物業之價值於財務報表中並未按市價核算。如通函附錄一載列之估值報告所示，該等物業於二零一一年四月二十九日之市值為249,000,000港元，而財務報表中上述物業之賬面值則為127,800,000港元。

吾等已注意到，賣方於二零零七年八月十三日以原始成本132,000,000港元收購該等物業，該成本遠低於收購事項240,000,000港元之總代價。數年間，住宅房地產市場已顯著變化，反映當時市況之該等物業之估值報告載有收購事項之代價基準（於下文另有論述）。

#### 4.2 代價

銷售股份及銷售貸款之總代價為240,000,000港元減完成時之按揭金額，該代價乃由賣方與買方經考慮該等物業之估值報告及分佔斜坡之維修費用後按公平原則磋商釐定。

倘於完成前銷售貸款之價值發生變動，則銷售貸款之代價亦可按實額基準調整（惟上限為51,000,000港元）。截至二零一一年四月十五日，銷售貸款金額約為50,955,000港元而按揭金額為100,981,187港元。

假設截至完成時尚未償還之銷售貸款金額為50,955,000港元及截至完成時尚未償還之按揭金額為100,981,187港元，則銷售股份之代價將為88,063,813港元。收購事項之代價將透過 貴公司內部資源及／或銀行融資撥付。

### 估值

根據通函附錄一所載之估值報告，該等物業於二零一一年四月二十九日之總市值為249,000,000港元。該市值乃採用直接比較法並已參考相關市場上可資比較銷售交易或（倘適用）通過將來自現有租約之租金收入資本化，並就物業租約期滿後復歸之收入潛力作出適當撥備而計算得出。吾等曾與獨立估值師戴德梁行有限公司就交易進行討論，並了解到該等物業之估值乃經參考可資比較市場交易而作出。吾等認為該方法符合市場慣例，而為該等物業估值所採用之基本依據乃屬公平合理。

僅作額外參考，由於留意到具體位置、尺寸及狀況可能存在差異，吾等已嘗試將上述估值與同一發展項目最近之市場交易進行比較，吾等自香港特區政府土地註冊處得悉，毗鄰該等物業其中之一的一座約214.5平方米之洋房於二零一一年四月以30,000,000港元之價格出售。在此情況下，該售價高於通函附錄一估值報告所載各項物業之估值。

### 斜坡

於二零一零年三月二十三日，達利創建接到建築事務監督發出一項命令（命令編號：DH0035/NT/10/C），指出物業周圍之斜坡將有倒塌或可能倒塌之危險，從而將會導致或可能導致人身傷害或財產損失之風險。命令亦指出， 貴集團必須遵守建築事務監督之規定，且根據協議， 貴集團作為買方必須承擔分佔斜坡維修費用。 貴集團已向一位註冊工程師諮詢以取得斜坡維修費用之估計數額，根據初步結果，董事估計 貴集團將承擔之分佔斜坡維修費用約為1,500,000港元。

根據估值報告所載該等物業總市值並計及估計分佔斜坡維修費用，代價240,000,000港元代表3%之折讓。吾等認為收購事項之代價為公平合理。

## 5. 收購事項可能帶來之財務影響

### 5.1 合併之結果

於完成後，達利創建將成為 貴公司之間接全資附屬公司，而 貴集團將擁有該等物業之全部權益。

### 5.2 資產淨值及現金結餘

根據通函之「董事會函件」所載之假設，銷售股份及銷售貸款之代價分別約為88,100,000港元及51,000,000港元。考慮到有關收購事項之估計專業費用約1,000,000港元， 貴集團之現金結餘預計將減少約140,100,000港元。誠如通函之「董事會函件」所述，收購事項之代價將以 貴公司內部資源及／或銀行融資撥付。根據二零一零年十二月三十一日之 貴公司經審核財務報表所示， 貴集團擁有現金及銀行結餘約362,000,000港元，足以支付代價。

吾等留意到， 貴公司已於二零一一年四月二十八日行使一項涉及支付300,000,000港元之收購事項之選擇權。該項收購之詳情載於 貴公司日期為二零一一年四月二十八日之公告。就此而言， 貴公司正考慮為該項收購融資，而現金付款將少於300,000,000港元。 貴集團亦正就該等物業再融資尋求較按揭更高貸款金額之按揭。吾等注意到，倘上述融資未能進行，則支付收購事項為數140,100,000港元之代價可能出現約78,100,000港元之潛在現金缺口，其中包括估計專業費用。就此而言， 貴集團或會考慮出售資產，而作為最後之舉， 貴集團一名主要股東已確認其將於上述任何交易出現現金缺口時向 貴公司提供財務支援。因此， 貴集團將有足夠資源進行收購事項。

就淨資產狀況而言， 貴集團之負債將會因按揭於二零一一年四月十五日之金額約101,000,000港元而有所增加。此種因現金結餘減少及負債增加對 貴集團財務狀況之影響將被 貴集團資產因該等物業之賬面值而增加所抵銷。因此，收購事項將不會對 貴集團之資產與負債產生重大淨影響（惟約1,000,000港元之估計專業費用除外）。

### 5.3 資產負債狀況

於二零一零年十二月三十一日，貴集團之借貸約100,000,000港元。於完成後，借貸將增加收購事項項下之按揭金額約101,000,000港元。鑑於貴集團之資產淨值狀況將不會發生實質變動，貴集團之負債權益比率（定義為計息借貸除以總權益）預計將增加一倍。儘管負債權益比率較高，收購事項預計不會加大財務壓力，此乃由於貴集團將繼續保持較高水平之現金及銀行結餘。

### 5.4 盈利

截至最後可行日期，該等物業其中七項已出租而其餘三項為空置。於完成後，貴集團之物業組合將會擴大。貴集團之未來盈利將會因該等物業產生之租金收入而增加，截至最後可行日期，物業之合共月租約為388,500港元。倘該三個現時空置單位租出，則租金收入將進一步增加。

截至最後可行日期，貴公司藉其現金結餘賺取每年約0.7%之存款利息。準備用於支付收購事項之現金約140,100,000港元如果作為銀行存款存放於銀行可賺取利息收入約1,000,000港元。

僅供說明，根據於最後可行日期該等物業目前之出租水平，於完成時，貴集團之租金收入每年將增加約4,700,000港元。吾等自貴公司了解到，及如通函之「董事會函件」所載，達利創建產生之總營運成本預期每月不會超過100,000港元。鑑於每月總開支為100,000港元，租出該等物業之每年支出將為1,200,000港元。此外，如上文所述，貴集團之負債將於完成後增加按揭之金額。按揭之初始本金額為103,670,000港元，按一個月香港銀行同業拆息（「香港同業拆息」）另加每年1%的利率計息。截至最後可行日期，一個月香港同業拆息約為0.19%，因此，按揭之估計每年財務成本約1,200,000港元。

換言之，於完成後，貴集團之收入增加淨額將約為2,300,000港元，已考慮到租金收入、支出及按揭之財務成本，收入之增加已超過上述約1,000,000港元之利息收入。

基於上文所述，由於進行收購事項，貴公司可從即時之收益提升中受益。上文乃基於於最後可行日期物業之出租水平而計算。吾等注意到，倘其餘三項空置物業租出，該等物業之收益將得到進一步提升。另一方面，倘目前出租之物業之租賃協議到期而未能找到新租客，該等物業之收益將受到不利影響。

## V. 推薦建議

經考慮到：(i)收購事項符合貴集團尋求可以提供穩定收入之合適投資機會之策略；(ii)經計及斜坡之分估維修費用後，收購事項之代價（根據相關物業之市值釐定）較估值有所折讓；(iii)於資產負債水平保持穩定之同時，貴集團之盈利將會有淨增加；及(iv)經計及各種其他融資手段及一名主要股東提供之財務支援後，貴集團將有足夠資源進行收購事項，故此吾等認為，收購事項符合貴公司及股東之整體利益。吾等亦認為，協議之條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成批准協議以及據此擬進行之交易之決議案。

此致

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

二零一一年五月二十四日



以下為自獨立物業估值師戴德梁行有限公司接獲之函件全文，當中載列其對該等物業於二零一一年四月二十九日之價值的意見，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈16樓

敬啟者：

關於：新界西貢清水灣道松濤苑之E2、E3、E4、E5、E6、E7、E8、E9、E10及E15住宅（「該等物業」）。

### 估值之指示、目的及日期

吾等遵照閣下之指示，對中國基建投資有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）將予收購之該等物業進行市場估值。吾等確認曾視察有關物業、作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下呈報吾等對該等物業於二零一一年四月二十九日（「估值日」）之價值的意見。

### 估值基準

吾等按市值對各項該等物業進行估值，而根據香港測量師學會物業估值準則之定義，市值指「自願買方與自願賣方在基於公平磋商之交易中，於知情、審慎且無強迫之情況下，經適當推銷後於估值日交易某項物業之估計金額」。

### 估值假設

吾等就各項該等物業所作之估值並無計及因特殊融資、售後租回安排、任何與銷售相關之人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素等特殊條款或情況而導致估計價格的增減。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何押記、抵押或欠款或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值之任何繁重負擔、限制及支銷。

## 估值方法

吾等按直接比較法，參考有關市場內所得相若銷售交易，或（如適用）將源自現有租約之租金收入資本化，並為有關物業租約期滿後之潛在收入作出適當調整，來評估該等物業之價值。

## 資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納就規劃審批、法定通告、地役權、租期、物業辨識、佔用詳情、樓面面積及所有其他相關事項等事宜向吾等提供之意見。尺寸及量度乃以 貴集團向吾等提供之文件副本或其他資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。

## 土地年期

對其政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿之該等物業進行估值時，吾等已考慮《英國政府及中華人民共和國政府有關香港問題的聯合聲明》附件三以及新界土地契約（續期）條例所載條文，根據該條例，有關政府租契已在毋須補地價下續期至二零四七年六月三十日止，並須於續期日起每年按應課差餉租值之3%支付地租。

## 業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業的業權文件的副本，但吾等已向土地註冊處進行調查。然而，吾等並無查閱文件正本以核實該等物業的擁有權或確定任何修改。吾等所採用的所有文件僅作參考而所有尺寸、量度及面積均為約數。

## 實地視察

吾等曾視察該等物業的外貌，並在可行情況下視察其內部，但並無進行結構測量，惟吾等在視察期間，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之估值乃根據香港測量師學會物業估值準則編製，並遵守香港聯合交易所有限公司刊發之上市規則第五章。

隨函附奉吾等之估值證書以供閣下審閱。

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  
戴德梁行有限公司  
高級董事  
黃儉邦  
註冊專業測量師  
英國皇家特許測量師學會會員  
香港測量師學會會員  
謹啟

二零一一年五月二十四日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，擁有逾25年香港物業估值經驗。

## 估值概要

## 貴集團將予收購用作投資之該等物業

| 物業                                 | 於二零一一年<br>四月二十九日<br>現況下之資本值<br>港元 |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| 1. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E2住宅 | 27,100,000                        |
| 2. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E3住宅 | 23,800,000                        |
| 3. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E4住宅 | 23,800,000                        |
| 4. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E5住宅 | 23,800,000                        |
| 5. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E6住宅 | 23,800,000                        |
| 6. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E7住宅 | 25,500,000                        |

## 估值概要

| 物業                                   | 於二零一一年<br>四月二十九日<br>現況下之資本值<br>港元 |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 7. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E8住宅   | 25,500,000                        |
| 8. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E9住宅   | 25,500,000                        |
| 9. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E10住宅  | 25,500,000                        |
| 10. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E15住宅 | 24,700,000                        |
|                                      | <hr/>                             |
|                                      | 總計： <u><u>249,000,000</u></u>     |

## 估值證書

## 貴集團將予收購用作投資之該等物業

| 物業                                 | 概況及年期  | 佔用詳情  | 於二零一一年<br>四月二十九日<br>現況下之資本值 |
|------------------------------------|--|---|-----------------------------|
| 1. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E2住宅 | 松濤苑由58座獨立及半獨立<br>錯層式住宅組成。該物業包<br>括一幢於一九八一年完工之<br>兩層高洋房（附帶泊車位及平<br>台）。                          | 該物業租期自二零零<br>九年七月十三日起至<br>二零一一年七月十六<br>日止，月租為58,000<br>港元（包括管理費、<br>政府差餉及政府地<br>租）。 | 27,100,000港元                |
| 丈量約份223號地段<br>250號之1/16部分          | 該物業之樓面面積約為3,200<br>平方呎（297.29平方米）。   |   |                             |
|                                    | 該物業自政府租用，年期自<br>一八九八年七月一日起為期<br>99年，可依法續期至二零四<br>七年六月三十日。該物業現<br>時應付政府地租為該物業現<br>時每年應課差餉租值之3%。 |   |                             |

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為達利創建有限公司。
- (2) 該物業須受用以向永亨銀行有限公司擔保有關所有款項之一般銀行信貸之法定押記所規限。
- (3) 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第27A條所頒發第DH0035/NT/10/C號命令（僅有關公共部分），見日期為二零一零年三月二十三日之契約備忘錄編號10040700960014。於達致吾等之估值過程中，吾等已假設該命令已獲遵守且並無就有關遵守上述命令之任何必要修復成本作出撥備。
- (4) 該物業須遵守以富利興發展有限公司為受益人之買賣協議（有關代價為21,700,000港元），見日期為二零一零年七月三十日之契約備忘錄編號10082701640181。

## 估值證書

## 貴集團將予收購用作投資之該等物業

| 物業                                 | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於二零一一年<br>四月二十九日<br>現況下之資本值 |
|------------------------------------|---|--|-----------------------------|
| 2. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E3住宅 | 松濤苑由58座獨立及半獨立<br>錯層式住宅組成。該物業包<br>括一幢於一九八一年完工之<br>兩層高洋房（附帶泊車位及平<br>台）。 | 該物業租期自二零一<br>零年四月一日起至二<br>零一二年三月三十一<br>日止，月租為50,000<br>港元（包括管理費、<br>政府差餉及政府地<br>租）。            | 23,800,000港元                |
| 丈量約份223號地段<br>250號之1/16部分          | 該物業之樓面面積約為2,800<br>平方呎（260.13平方米）。                                    | 該物業自政府租用，年期自<br>一八九八年七月一日起為期<br>99年，可依法續期至二零四<br>七年六月三十日。該物業現<br>時應付政府地租為該物業現<br>時每年應課差餉租值之3%。 |                             |

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為達利創建有限公司。
- (2) 該物業須受用以向永亨銀行有限公司擔保有關所有款項之一般銀行信貸之法定押記所規限。
- (3) 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第27A條所頒發第DH0035/NT/10/C號命令（僅有關公共部分），見日期為二零一零年三月二十三日之契約備忘錄編號10040700960014。於達致吾等之估值過程中，吾等已假設該命令已獲遵守且並無就有關遵守上述命令之任何必要修復成本作出撥備。
- (4) 該物業須遵守以金龍行投資有限公司為受益人之買賣協議（有關代價為19,100,000港元），見日期為二零一零年七月三十日之契約備忘錄編號10082701640147。

## 估值證書

## 貴集團將予收購用作投資之該等物業

| 物業                                 | 概況及年期  | 佔用詳情    | 於二零一一年<br>四月二十九日<br>現況下之資本值 |
|------------------------------------|--|---------|-----------------------------|
| 3. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E4住宅 | 松濤苑由58座獨立及半獨立<br>錯層式住宅組成。該物業包<br>括一幢於一九八一年完工之<br>兩層高洋房（附帶泊車位及平<br>台）。                          | 該物業為空置。 | 23,800,000港元                |
| 丈量約份223號地段<br>250號之1/16部分          | 該物業之樓面面積約為2,800<br>平方呎（260.13平方米）。   |         |                             |
|                                    | 該物業自政府租用，年期自<br>一八九八年七月一日起為期<br>99年，可依法續期至二零四<br>七年六月三十日。該物業現<br>時應付政府地租為該物業現<br>時每年應課差餉租值之3%。 |         |                             |

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為達利創建有限公司。
- (2) 該物業須受用以向永亨銀行有限公司擔保有關所有款項之一般銀行信貸之法定押記所規限。
- (3) 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第27A條所頒發第DH0035/NT/10/C號命令（僅有關公共部分），見日期為二零一零年三月二十三日之契約備忘錄編號10040700960014。於達致吾等之估值過程中，吾等已假設該命令已獲遵守且並無就有關遵守上述命令之任何必要修復成本作出撥備。
- (4) 該物業須遵守以永佳太平洋有限公司為受益人之買賣協議（有關代價為19,000,000港元），見日期為二零一零年七月三十日之契約備忘錄編號10082701640134。



## 估值證書

## 貴集團將予收購用作投資之該等物業

| 物業                                 | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於二零一一年<br>四月二十九日<br>現況下之資本值 |
|------------------------------------|---|--|-----------------------------|
| 4. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E5住宅 | 松濤苑由58座獨立及半獨立<br>錯層式住宅組成。該物業包<br>括一幢於一九八一年完工之<br>兩層高洋房（附帶泊車位及平<br>台）。 | 該物業租期自二零零<br>九年九月二十四日起<br>至二零一一年九月<br>三十日止，月租為<br>54,000港元（包括管<br>理費、政府差餉及政<br>府地租）。           | 23,800,000港元                |
| 丈量約份223號地段<br>250號之1/16部分          | 該物業之樓面面積約為2,800<br>平方呎（260.13平方米）。                                    | 該物業自政府租用，年期自<br>一八九八年七月一日起為期<br>99年，可依法續期至二零四<br>七年六月三十日。該物業現<br>時應付政府地租為該物業現<br>時每年應課差餉租值之3%。 |                             |

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為達利創建有限公司。
- (2) 該物業須受用以向永亨銀行有限公司擔保有關所有款項之一般銀行信貸之法定押記所規限。
- (3) 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第27A條所頒發第DH0035/NT/10/C號命令（僅有關公共部分），見日期為二零一零年三月二十三日之契約備忘錄編號10040700960014。於達致吾等之估值過程中，吾等已假設該命令已獲遵守且並無就有關遵守上述命令之任何必要修復成本作出撥備。
- (4) 該物業須遵守以寶基企業有限公司為受益人之買賣協議（有關代價為19,100,000港元），見日期為二零一零年七月三十日之契約備忘錄編號10082701640123。

## 估值證書

## 貴集團將予收購用作投資之該等物業

| 物業                                 | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於二零一一年<br>四月二十九日<br>現況下之資本值 |
|------------------------------------|---|--|-----------------------------|
| 5. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E6住宅 | 松濤苑由58座獨立及半獨立<br>錯層式住宅組成。該物業包<br>括一幢於一九八一年完工之<br>兩層高洋房（附帶泊車位及平<br>台）。 | 該物業租期自二零零<br>九年十月二十六日起<br>至二零一一年十一<br>月一日止，月租為<br>50,000港元（包括管<br>理費、政府差餉及政<br>府地租）。           | 23,800,000港元                |
| 丈量約份223號地段<br>250號之1/16部分          | 該物業之樓面面積約為2,800<br>平方呎（260.13平方米）。                                    | 該物業自政府租用，年期自<br>一八九八年七月一日起為期<br>99年，可依法續期至二零四<br>七年六月三十日。該物業現<br>時應付政府地租為該物業現<br>時每年應課差餉租值之3%。 |                             |

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為達利創建有限公司。
- (2) 該物業須受用以向永亨銀行有限公司擔保有關所有款項之一般銀行信貸之法定押記所規限。
- (3) 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第27A條所頒發第DH0035/NT/10/C號命令（僅有關公共部分），見日期為二零一零年三月二十三日之契約備忘錄編號10040700960014。於達致吾等之估值過程中，吾等已假設該命令已獲遵守且並無就有關遵守上述命令之任何必要修復成本作出撥備。
- (4) 該物業須遵守以萊盛有限公司為受益人之買賣協議（有關代價為19,000,000港元），見日期為二零一零年七月三十日之契約備忘錄編號10082701640111。

## 估值證書

## 貴集團將予收購用作投資之該等物業

| 物業                                 | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於二零一一年<br>四月二十九日<br>現況下之資本值 |
|------------------------------------|---|--|-----------------------------|
| 6. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E7住宅 | 松濤苑由58座獨立及半獨立<br>錯層式住宅組成。該物業包<br>括一幢於一九八一年完工之<br>兩層高洋房（附帶泊車位及平<br>台）。 | 該物業租期自二零一<br>零年九月九日起至二<br>零一二年九月八日<br>止，月租為62,000港<br>元（包括管理費、政<br>府差餉及政府地租）。                  | 25,500,000港元                |
| 丈量約份223號地段<br>250號之1/16部分          | 該物業之樓面面積約為3,000<br>平方呎（278.71平方米）。                                    | 該物業自政府租用，年期自<br>一八九八年七月一日起為期<br>99年，可依法續期至二零四<br>七年六月三十日。該物業現<br>時應付政府地租為該物業現<br>時每年應課差餉租值之3%。 |                             |

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為達利創建有限公司。
- (2) 該物業須受用以向永亨銀行有限公司擔保有關所有款項之一般銀行信貸之法定押記所規限。
- (3) 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第27A條所頒發第DH0035/NT/10/C號命令（僅有關公共部分），見日期為二零一零年三月二十三日之契約備忘錄編號10040700960014。於達致吾等之估值過程中，吾等已假設該命令已獲遵守且並無就有關遵守上述命令之任何必要修復成本作出撥備。
- (4) 該物業須遵守以樹威集團有限公司為受益人之買賣協議（有關代價為21,500,000港元），見日期為二零一零年七月三十日之契約備忘錄編號10082701640108。

## 估值證書

## 貴集團將予收購用作投資之該等物業

| 物業                                 | 概況及年期  | 佔用詳情    | 於二零一一年<br>四月二十九日<br>現況下之資本值 |
|------------------------------------|--|---------|-----------------------------|
| 7. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E8住宅 | 松濤苑由58座獨立及半獨立<br>錯層式住宅組成。該物業包<br>括一幢於一九八一年完工之<br>兩層高洋房（附帶泊車位及平<br>台）。                          | 該物業為空置。 | 25,500,000港元                |
| 丈量約份223號地段<br>250號之1/16部分          | 該物業之樓面面積約為3,000<br>平方呎（278.71平方米）。   |         |                             |
|                                    | 該物業自政府租用，年期自<br>一八九八年七月一日起為期<br>99年，可依法續期至二零四<br>七年六月三十日。該物業現<br>時應付政府地租為該物業現<br>時每年應課差餉租值之3%。 |         |                             |

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為達利創建有限公司。
- (2) 該物業須受用以向永亨銀行有限公司擔保有關所有款項之一般銀行信貸之法定押記所規限。
- (3) 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第27A條所頒發第DH0035/NT/10/C號命令（僅有關公共部分），見日期為二零一零年三月二十三日之契約備忘錄編號10040700960014。於達致吾等之估值過程中，吾等已假設該命令已獲遵守且並無就有關遵守上述命令之任何必要修復成本作出撥備。
- (4) 該物業須遵守以銀承國際有限公司為受益人之買賣協議（有關代價為22,600,000港元），見日期為二零一零年七月三十日之契約備忘錄編號10082701640090。

## 估值證書

## 貴集團將予收購用作投資之該等物業

| 物業                                 | 概況及年期  | 佔用詳情  | 於二零一一年<br>四月二十九日<br>現況下之資本值 |
|------------------------------------|--|---|-----------------------------|
| 8. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E9住宅 | 松濤苑由58座獨立及半獨立<br>錯層式住宅組成。該物業包<br>括一幢於一九八一年完工之<br>兩層高洋房（附帶泊車位及平<br>台）。                          | 該物業租期自二零零<br>九年七月二十二日起<br>至二零一一年七月三<br>十一日止，月租為<br>58,000港元（包括管<br>理費、政府差餉及政<br>府地租）。 | 25,500,000港元                |
| 丈量約份223號地段<br>250號之1/16部分          | 該物業之樓面面積約為3,000<br>平方呎（278.71平方米）。   |   |                             |
|                                    | 該物業自政府租用，年期自<br>一八九八年七月一日起為期<br>99年，可依法續期至二零四<br>七年六月三十日。該物業現<br>時應付政府地租為該物業現<br>時每年應課差餉租值之3%。 |   |                             |

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為達利創建有限公司。
- (2) 該物業須受用以向永亨銀行有限公司擔保有關所有款項之一般銀行信貸之法定押記所規限。
- (3) 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第27A條所頒發第DH0035/NT/10/C號命令（僅有關公共部分），見日期為二零一零年三月二十三日之契約備忘錄編號10040700960014。於達致吾等之估值過程中，吾等已假設該命令已獲遵守且並無就有關遵守上述命令之任何必要修復成本作出撥備。
- (4) 該物業須遵守以威來亞洲有限公司為受益人之買賣協議（有關代價為22,700,000港元），見日期為二零一零年七月三十日之契約備忘錄編號10082701640157。

## 估值證書

## 貴集團將予收購用作投資之該等物業

| 物業                                  | 概況及年期  | 佔用詳情    | 於二零一一年<br>四月二十九日<br>現況下之資本值 |
|-------------------------------------|--|---------|-----------------------------|
| 9. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑<br>E10住宅 | 松濤苑由58座獨立及半獨立<br>錯層式住宅組成。該物業包<br>括一幢於一九八一年完工之<br>兩層高洋房（附帶泊車位及平<br>台）。                          | 該物業為空置。 | 25,500,000港元                |
| 丈量約份223號地段<br>250號之1/16部分           | 該物業之樓面面積約為3,000<br>平方呎（278.71平方米）。   |         |                             |
|                                     | 該物業自政府租用，年期自<br>一八九八年七月一日起為期<br>99年，可依法續期至二零四<br>七年六月三十日。該物業現<br>時應付政府地租為該物業現<br>時每年應課差餉租值之3%。 |         |                             |

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為達利創建有限公司。
- (2) 該物業須受用以向永亨銀行有限公司擔保有關所有款項之一般銀行信貸之法定押記所規限。
- (3) 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第27A條所頒發第DH0035/NT/10/C號命令（僅有關公共部分），見日期為二零一零年三月二十三日之契約備忘錄編號10040700960014。於達致吾等之估值過程中，吾等已假設該命令已獲遵守且並無就有關遵守上述命令之任何必要修復成本作出撥備。
- (4) 該物業須遵守以Honey (1) Limited為受益人之買賣協議（有關代價為21,600,000港元），見日期為二零一零年七月三十日之契約備忘錄編號10082701640038。

## 估值證書

## 貴集團將予收購用作投資之該等物業

| 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情  | 於二零一一年<br>四月二十九日<br>現況下之資本值 |
|---|---|---|-----------------------------|
| 10. 新界<br>西貢<br>清水灣道<br>松濤苑E15住宅<br><br>丈量約份223號地段<br>250號之1/16部分 | 松濤苑由58座獨立及半獨立<br>錯層式住宅組成。該物業包<br>括一幢於一九八一年完工之<br>兩層高洋房（附帶泊車位及平<br>台）。<br><br>該物業之樓面面積約為2,900<br>平方呎（269.42平方米）。<br><br>該物業自政府租用，年期自<br>一八九八年七月一日起為期<br>99年，可依法續期至二零四<br>七年六月三十日。該物業現<br>時應付政府地租為該物業現<br>時每年應課差餉租值之3%。 | 該物業租期自二零零<br>九年八月二十七日起<br>至二零一一年八月三<br>十一日止，月租為<br>56,500港元（包括管<br>理費、政府差餉及政<br>府地租）。 | 24,700,000港元                |

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為達利創建有限公司。
- (2) 該物業須受用以向永亨銀行有限公司擔保有關所有款項之一般銀行信貸之法定押記所規限。
- (3) 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第27A條所頒發第DH0035/NT/10/C號命令（僅有關公共部分），見日期為二零一零年三月二十三日之契約備忘錄編號10040700960014。於達致吾等之估值過程中，吾等已假設該命令已獲遵守且並無就有關遵守上述命令之任何必要修復成本作出撥備。
- (4) 該物業須遵守以Honey (2) Limited為受益人之買賣協議（有關代價為22,200,000港元），見日期為二零一零年七月三十日之契約備忘錄編號10082701640160。
- (5) 租戶已發出終止租賃之書面通知，其到期日為二零一一年五月三十一日。

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則之規定刊載有關本公司之資料詳情，董事願就本通函所載之資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 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            |                |
| 4,269,910,510股股份  | 213,495,525.50 |

### (b) 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）兌換216,666,666股新股份之權利。

於最後可行日期，除可換股債券外，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)根據上市規則附錄十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 | 713,120,000 | -                     | 713,120,000   | 16.70                  |
| 史鳳玲女士 | 170,000,000 | 1,019,290,512<br>(附註) | 1,189,290,512 | 27.85                  |
| 鄭建東先生 | 160,200,000 | -                     | 160,200,000   | 3.75                   |

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，彼被視為於全部該等股份中擁有權益。

(b) 相關股份之好倉

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<br>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 | 5.07                   |

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。

(c) 於本集團其他成員公司之權益

於最後可行日期，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。

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。

#### 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 | 23.87                  |

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、所悉及所信，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        | 持有註冊資本／<br>已發行股本<br>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）<br>有限公司 | 泛華建設集團<br>有限公司 | 泛華建設集團<br>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二零一零年十二月三十一日（即本公司編製最近期刊發之經審核賬目之日）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。除協議外，概無董事於在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. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉本集團財務或業務狀況自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近編製已公佈經審核財務報表之日期）以來存在任何重大不利變動。

## 10. 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  |
|----------|---|
| 浩德融資有限公司 | 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）受規管活動之持牌法團 |
| 戴德梁行有限公司 | 獨立專業物業估值師   |

於本通函日期，上述專家已各自就本通函之刊發發出同意書，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，亦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，自二零一零年十二月三十一日（本公司編製最近刊發之經審核賬目之日）以來，上述專家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。

## 11. 一般資料

- (a) 本公司香港註冊辦事處為香港干諾道中168-200號信德中心西座20樓2007室。本公司開曼群島註冊辦事處地址為The R&H Trust Co. Ltd., Windward 1, Regatta Office Park, Grand Cayman, 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) 本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。

## 12. 備查文件

下列文件之副本可由本通函日期起至股東特別大會日期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) 協議；
- (b) 日期為本通函日期之「獨立董事委員會函件」，全文載於本通函第11頁；
- (c) 自浩德融資接獲之日期為本通函日期之「獨立財務顧問函件」，全文載於本通函第12至22頁；
- (d) 附錄二「專家資格及同意書」一段所述之浩德融資及戴德梁行同意書；
- (e) 戴德梁行之估值報告；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」）就下列目的謹定於二零一一年六月十日（星期五）下午二時三十分假座香港干諾道中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」）：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准本公司全資附屬公司Wofford Holdings Limited（「買方」）根據其與本公司主席、執行董事及主要股東羅家寶先生（「賣方」）訂立之日期為二零一一年四月二十九日之買賣協議（「協議」，註有「A」字樣之副本已送呈大會並由大會主席簡簽以資識別）向賣方收購於完成時達利創建有限公司之全部已發行股本及結欠董事貸款，代價為240,000,000港元減截至完成時尚未償還之銀行貸款金額（倘董事貸款之價值發生變動，董事貸款之代價可按實額基準調整，惟貸款金額上限為51,000,000港元）及其項下擬進行之所有交易；及
- (b) 授權本公司董事作出及採取彼等認為必需、適宜或權宜之一切事宜及行動，以實施及／或使與協議有關或相關連之任何事宜及其項下擬進行之任何交易生效。」

承董事會命  
中國基建投資有限公司  
公司秘書  
羅進財

香港，二零一一年五月二十四日

---

## 股東特別大會通告

---

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. 隨日期為二零一一年五月二十四日之通函附奉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。