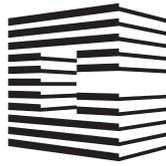

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業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之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、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依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

CENTRAL BINGO GROUP LIMITED之
非常重大出售事項及關連交易

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19頁，及獨立董事委員會函件載於本通函第20頁。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問浩德融資的函件載於本通函第21至31頁，當中載有其就出售事項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八月十七日(星期三)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。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之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)並於會上投票。

二零一一年七月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	20
獨立財務顧問函件	21
附錄一 — CENTRAL BINGO 之財務資料	I-1
附錄二 — 其他財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-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，下列詞彙具有下述之涵義：

「浩德融資」或 「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證券及期貨條例項下第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）等受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就出售協議之條款及其項下擬進行交易之獨立財務顧問
「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
「Central Bingo」	指	Central Bingo Group Limited，一間投資控股公司及本公司之直接全資附屬公司，其唯一資產為中國基建有限公司之全部股權，而中國基建有限公司之唯一資產為泛華（瀋陽）70%之股權
「昌東順收購事項」	指	於期權協議項下之收購事項
「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	出售事項之完成
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議出售(i)銷售股份（即Central Bingo之全部股權），及(ii)轉讓股東貸款
「出售協議」	指	買方、史女士與本公司就出售事項於二零一一年七月七日訂立之協議
「出售集團」	指	Central Bingo及其附屬公司

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零一一年八月十七日召開以考慮及酌情批准出售協議及其項下擬進行交易之股東特別大會
「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，為就收購事項之條款及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	除史女士及其聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司及其關連人士（或如屬公司，則指其最終實益擁有人）及彼等各自之聯繫人士並無關連之獨立人士（如屬法團，則指其最終實益擁有人）
「最後可行日期」	指	二零一一年七月二十六日，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
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「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之標準守則
「史女士」	指	史鳳玲女士，為本公司執行董事兼行政總裁及買方之擁有人，彼亦為泛華建設之常務副總裁、泛華（瀋陽）之董事兼副主席

釋 義

「期權協議」	指	(i)本公司；與(ii)王發輝先生及周建宏先生於二零一零年十一月五日訂立關於收購北京昌東順燃氣有限公司之期權協議
「泛華建設」	指	泛華建設集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，為持有泛華（瀋陽）30%權益之股東
「泛華（瀋陽）」	指	泛華房地產開發（瀋陽）有限公司，一間於中國成立之有限公司
「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
「買方」	指	Amazing Glory Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「餘下集團」	指	緊接出售事項完成後之本集團
「銷售股份」	指	Central Bingo一股面值1美元之普通股，即Central Bingo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
「股東貸款」	指	於完成時，Central Bingo結欠本公司之股東貸款，及於二零一一年六月三十日，股東貸款約為442,700,000港元
「瀋陽項目」	指	泛華商業廣場發展項目，包括泛華（瀋陽）於中國瀋陽渾南新區之住宅大廈、商場、商業寫字樓及服務式公寓，由本集團擁有70%權益及泛華建設擁有30%權益

釋 義

「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
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

僅供參考而言，於本通函內，以人民幣計值款項已按人民幣1.00元兌1.196港元之匯率換算為港元。該項換算不應闡釋為以人民幣計值款項已經、可能已經或可能按任何特定匯率或按任何匯率兌換。

本通函所提述中國實體之中文名稱與英文譯名若有歧義，概以中文為準。



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
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

獨立非執行董事：

郭匡義先生
姜國雄先生
袁漢明先生

開曼群島註冊辦事處：

The R&H Trust Co. Ltd.
Windward 1
Regatta Office Park
Grand Cayman
Cayman Islands

敬啟者：

有關出售
CENTRAL BINGO GROUP LIMITED之
非常重大出售事項及關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一一年七月七日之公告，當中董事宣佈，於二零一一年七月七日，本公司、買方與史女士（作為買方之擔保人）訂立出售協議，內容有關本公司出售(i)銷售股份，即Central Bingo全部股權；及(ii)股東貸款，合共代價為582,700,000港元，須以現金支付。

Central Bingo為本公司之直接全資附屬公司，其唯一資產為中國基建有限公司之100%股權，而後者之唯一資產為泛華（瀋陽）之70%股權。

董事會函件

由於按上市規則第14.07條計算之若干適用百分比率超過75%，根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守申報、公告及股東批准規定。

買方為本公司之主要股東並由史女士全資擁有。史女士為本公司行政總裁兼執行董事，截止最後可行日期，彼實益擁有1,189,290,512股股份（佔本公司已發行股本約27.9%權益）。彼亦為泛華建設之常務副總裁、泛華（瀋陽）之董事兼副主席，間接擁有泛華建設約17.5%股權，被視為於出售協議項下擬進行之交易擁有權益。故此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，出售事項下擬進行之交易亦構成本公司之關連交易。因此，史女士及其聯繫人士須就批准出售協議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已經成立，以考慮出售事項之條款，以及就出售事項項下之交易是否於一般及日常業務過程中訂立、出售事項之條款是否按一般商業條款議定及是否公平合理並符合本公司及股東之整體利益向獨立董事提供意見。

本公司已委任獨立財務顧問浩德融資，以便就出售事項項下之交易是否於一般及日常業務過程中訂立、出售事項之條款是否按一般商業條款議定及公平合理並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。

本通函旨在提供（其中包括）(i)出售協議之詳情；(ii)獨立財務顧問致獨立股東委員會及獨立股東之函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；(iv)有關餘下集團及Central Bingo之財務資料（包括Central Bingo之會計師報告及餘下集團之備考財務資料）；(v)對泛華（瀋陽）所擁有物業之估值報告；及(vi)股東特別大會通告。

出售協議

日期

二零一一年七月七日

訂約方

買方： Amazing Glory Investments Limited

賣方： 本公司

買方之擔保人： 史女士

買方為本公司之主要股東，並由本公司執行董事兼行政總裁史女士全資擁有。史女士間接擁有泛華建設約17.5%股權，而後者則持有泛華（瀋陽）餘下30%股權。

根據泛華（瀋陽）之公司章程，如本集團於泛華（瀋陽）之權益將予以出售，泛華建設將擁有該權益之優先購買權。於二零一一年三月，泛華建設表示其將提名史女士購入本集團於泛華（瀋陽）之權益。史女士已表示有興趣透過其投資工具買方收購Central Bingo全部股權而非購入於泛華（瀋陽）之直接權益。由於史女士熟悉泛華（瀋陽）之運作，與史女士進行磋商及完成交易將較與第三方進行磋商節省更多時間。本公司並無就出售事項與其他獨立潛在買家進行商討。

出售事項之標的

根據出售協議，本公司有條件同意出售及買方有條件同意收購(i)銷售股份，即Central Bingo全部股權；及(ii)股東貸款（於二零一一年六月三十日約442,700,000港元），合共代價為582,700,000港元，須以現金支付。

Central Bingo為本公司之直接全資附屬公司，其唯一資產為中國基建有限公司之100%股權，而後者之唯一資產為泛華（瀋陽）之70%股權。

代價

出售事項之代價582,700,000港元乃買方與本公司經參考(i)Central Bingo於二零一零年十二月三十一日之資產淨值約170,600,000港元；(ii)獨立估值師於二零一一年四月三十日對泛華（瀋陽）物業進行評估之初步估值約1,486,000,000港元；(iii)中國瀋陽物業市場之未來前景；及(iv)本公司向Central Bingo授出但尚未償還之股東貸款後，按公平原則磋商釐定。

出售事項之代價乃經參考Central Bingo於二零一零年十二月三十一日之資產淨值約170,600,000港元釐定。Central Bingo擁有泛華（瀋陽）之70%股權。相關物業之市值約為人民幣1,446,600,000元（相等於約1,730,100,000港元）乃基於獨立估值師根據本集團會計政策就二零一零年十二月三十一日之物業編製之估值報告所述者。Central Bingo之資產淨值約170,600,000港元加上股東貸款約442,700,000港元（已於對上述二零一零年十二月三十一日之物業進行之估值中考慮），並扣除匯兌儲備約31,200,000港元後，所得金額約582,100,000港元與代價582,700,000港元相若。因此，董事認為出售事項之代價582,700,000港元乃屬合理。

根據出售協議，出售事項之代價將於完成時全數支付。

出售協議之條件

根據出售協議，出售事項之先決條件如下：

- (a) 本公司股東於股東特別大會上批准出售事項及其項下擬進行之交易；
- (b) 本公司已向買方提交Central Bingo之董事股東證明書及存續證明書，而上述證明書發出的日期不可早於完成前七天；
- (c) 買方已對Central Bingo集團之海外公司（註冊成立於中國境外）進行盡職調查，並滿意及接納該盡職調查之結果；
- (d) 本公司所作出之聲明和承諾在各方面均為正確、準確及並無誤導；及
- (e) 在完成之前，本公司並沒有重大違反出售協議之條款及條件。

完成

出售協議將於先決條件達成後第30天或買方與本公司可能以書面議定之其他日期完成。

達成先決條件之最後截止日期為二零一一年八月三十一日（或買方與本公司以書面議定之其他日期）。

有關CENTRAL BINGO及泛華（瀋陽）之資料

Central Bingo為本公司之直接全資附屬公司，其唯一資產為中國基建有限公司之100%股權，而後者之唯一資產為泛華（瀋陽）之70%股權。

泛華（瀋陽）現時從事位於瀋陽市渾南新區泛華商業廣場之綜合發展項目（與瀋陽奧林匹克體育中心相對），總建築面積約455,000平方米，包括(i)住宅，(ii)購物商場，(iii)商業寫字樓，及(iv)服務式公寓。

於二零一零年十二月三十一日，根據Central Bingo之未經審核賬目，Central Bingo擁有人應佔權益總額約為170,600,000港元。

預期出售Central Bingo將會令本集團產生應佔虧損約1,400,000港元（有待審核），即出售協議項下之代價582,700,000港元減去Central Bingo之資產淨值、股東貸款及預計交易成本合共約615,300,000港元，然後加回匯兌儲備約31,200,000港元。

誠如本通函董事會函件「出售事項之理由」一段所述，董事已考慮中國政府推行多項政策以抑制房地產投機活動、項目融資成本上升、泛華（瀋陽）物業發展項目之未來承擔及本公司為瀋陽項目融資之難度，並認為儘管本集團就出售Central Bingo蒙受虧損約1,400,000港元（待審核），出售協議之條款及其項下擬進行交易（包括代價582,700,000港元）仍屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。進一步詳情，請參閱本通函董事會函件「出售事項之理由」一段。

董事會函件

股東務請留意，本集團就出售事項之實際收益／虧損金額將根據完成時Central Bingo之資產淨值和匯兌儲備及股東貸款計算，因此可能與上述金額不同。

截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一一年四月三十日止四個月，Central Bingo之未經審核除稅前及除稅後溢利／(虧損)淨額如下：

	截至四月三十日 止四個月 二零一一年 千港元 (未經審核)	截至十二月 三十一日止年度 二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利／(虧損)淨額	25,027	50,901	(20,943)
除稅後溢利／(虧損)淨額	21,156	29,403	(20,999)

於完成時，Central Bingo將不再為本公司之附屬公司。

有關買方之資料

買方為一間投資控股公司。

買方為本公司之主要股東，並由本公司執行董事兼行政總裁史女士全資擁有。

據史女士確認，本公司期權協議(協議關於(其中包括)本公司出售泛華(瀋陽)，但隨後已取消)之訂約方王發輝先生及周建宏先生與史女士就Central Bingo並無任何安排、協議、諒解、討論、談判、考慮、同意或合作，無論是以書面、口頭或其他形式，亦不論是明示或暗示。

訂立出售協議之背景及理由

本公司主要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。

向史女士出售之背景

根據期權協議，出售Central Bingo之期權乃交易之一部份，所得金額乃償付收購北京中港綠能投資諮詢有限公司(「中層控股公司」)之控股權益之部份代價。

董事會函件

根據於二零一一年四月二十八日所訂立，旨在修訂期權協議若干條款之經修訂期權協議，本公司可分多次收購中層控股公司之權益及若干特定天然氣項目。這在將予收購之中層控股公司之權益百分比（最多為100%）方面提供了靈活性，使本公司有更多時間規劃每一階段之收購，以確保遵守有關規例（詳見下文）。

於二零一一年二月及三月，中國政府宣佈有關外資企業收購（其中包括）天然氣公司控制權之臨時性政策。任何此類收購均須得到有關政府部門根據《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的暫行規定》予以批准。收購相關行業之公司控制權須接受安全審查。由於安全審查乃最近才公佈，本公司無法確定有關收購中層控股公司控制權益之暫時性政策之涵義及於相關時間完成原期權之時間表。

隨著根據期權協議行使原期權期限之臨近，本公司與賣方協商將期權之收購部份分為兩部份，並修訂其結構為即時行使期權收購中層控股公司之49%權益及收購其餘51%權益之權利。

由於交易結構已作出上述調整，本公司不再收購中層控股公司之控制權益，本公司亦無須出售Central Bingo以償付部份代價。因此，出售期權被撤銷。

本公司中國法律顧問確認，本公司全資附屬公司收購中層控股公司之49%權益將符合現有中國法律規定。至於行使期權收購餘下之51%權益，本集團將須符合不時之相關規定。

根據泛華（瀋陽）之公司章程，倘若泛華（瀋陽）之權益被出售，則擁有泛華（瀋陽）30%之股東泛華建設擁有優先購買權以收購本集團於泛華（瀋陽）之權益。

於二零一一年三月，泛華建設表示根據泛華（瀋陽）之公司章程行使優先購買權時，其將提名史女士購入泛華（瀋陽）之權益，而史女士已表示有興趣透過其投資工具買方收購Central Bingo全部股權而非購入於泛華（瀋陽）之直接權益。

出售事項之理由

於二零零七年，本公司透過Central Bingo收購泛華（瀋陽）70%之股權。Central Bingo之營業額從二零一零年上半年約371,500,000港元減少至下半年約154,300,000港元。

自二零一零年起，中國政府推行多項政策以抑制房地產投機活動。於二零一一年一月十七日，中國國務院宣佈，一個家庭購買第二套住房所需之首期付款不得少於代價之60%，而按揭利率則不得少於參考利率之1.1倍。由於中國人民銀行最近調高金融機構存款準備金率（於二零一一年一月一日至最後可行日期期間合共上調3%），並調高貸款利率（於二零一一年一月一日至最後可行日期期間合共上調0.75%），因此置業人士更加難以取得按揭貸款。於二零一一年二月二十五日，瀋陽市政府頒佈有關限制居民准許擁有之住宅物業數量之政策。因此，來自物業銷售之現金流入將會放緩。因此，泛華（瀋陽）之項目融資成本將會上升，而已出售物業之毛利亦會因發展成本上升而減少。

誠如本公司於二零一零年十一月之公告及本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報所公佈，董事認為出售中國物業有關之權益將使本集團減低其於近期已受中國政府政策抑制之中國物業市場之風險。因此，董事認為訂立出售協議為本公司提供本集團於其他項目之潛在投資之所需資金。

於最後可行日期，有關泛華（瀋陽）物業發展項目服務式公寓及其他商業大樓之開發尚未竣工。誠如本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報所述，於二零一零年十二月三十一日就物業開發項目之未償還承擔約為643,800,000港元。鑒於泛華（瀋陽）之物業已抵押予一家當地銀行，以獲取信貸，倘項目之現金流入不足以自行撥付未來發展，則本集團及泛華（瀋陽）之其他少數股東或需要於日後提供額外資金。鑒於中國銀行政策及規例所設之限制，本公司（作為中國國家工商總局所界定之外國企業）不合資格直接向中國國內商業銀行借貸。本公司曾於香港尋求銀行融資。然而，由於國外資金僅可循增加資本或結合增資及股東貸款之途徑獲得，而於有關途徑下資金回報緩慢，因此於香港取得貸款以撥付國內項目在商業上被視為不可行。本公司過去曾考慮到融資困難問題，但因中國政府去年實施多項政策以抑制樓市，故本公司難以確定其於泛華（瀋陽）之投資所得回報。

董事會函件

鑒於本公司未能確定繼續投資泛華（瀋陽）之回報及融資成本上升，本公司擬出售Central Bingo。董事認為訂立出售協議為本公司就本集團於其他項目之潛在投資（包括本集團將予收購及本公司認為能有更佳前景之天然氣項目）提供所需資金。Central Bingo曾於二零一零年錄得盈利，然而，鑒於中國政府政策之最新發展，故未能保證其於二零一一年之盈利能力。

本公司擬於香港進行物業投資及在中國內地經營天然氣業務。鑒於中國內地物業市場現況及銀行業務政策，本公司無意於短期內重返中國內地物業行業。

根據以上所述，董事（包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問之建議後已於本通函「致獨立董事委員會函件」一節中始發表意見）認為儘管於出售事項中蒙受虧損，出售協議之條款及其項下擬進行之交易仍屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

誠如本公司於二零一零年十一月及二零一一年四月十一日、二十八日及二十九日以及七月五日所公佈，本集團就向(i)從事中國燃氣項目之公司；及(ii)從事香港物業投資之公司之投資訂立多項協議。上述從事香港物業投資之公司之收購已於二零一一年六月三十日完成。對中國河南省新安縣從事燃氣項目之Success Take Limited之收購事項，預期於二零一一年第三季度完成。收購Success Take Limited之仍未達成條件為Success Take Limited之間接附屬公司新安中京燃氣有限公司（「新安中京」）須與新安產業集聚區之多間公司訂立五項協議，內容有關新安中京建設與管理天然氣管道並供應天然氣。董事已於二零一一年七月六日批准昌東順收購事項。昌東順收購事項正在進行之中，預期將於二零一一年第三季度完成。有關本集團於各項目之投資詳情，請參閱本公司日期為二零一一年四月十一日、二十八日及二十九日以及七月五日之公告。

就本公司之天然氣項目而言，本公司已與一中國貸方進行商討，以直接為天然氣項目提供信貸融資，而該天然氣項目乃與基礎設施有關。昌東順收購事項之代價將以本公司內部資源償付。本公司亦考慮為昌東順收購事項進行融資。然而，於最後可行日期，本公司尚未與其他各方訂立任何融資協議。誠如本公司於二零一一年四月十一日所公佈，本公司就收購Success Take Limited並無預見於不久將來有任何重大資金需要。

根據收購Success Take Limited之協議，獲得經營天然氣業務之特許經營權乃一項先決條件，有關條件已達成。Success Take Limited持有新安中京之間接權益。誠如本

董事會函件

公司中國法律顧問之意見，新安中京於其獲授予特許權擴大營業範圍時須遵守有關安全審查要求，對公司章程（於營業範圍方面）之修訂須獲得中國有關機構之批准，包括但不限於商務部下屬部門。此後，於收購Success Take Limited時，無須再次滿足安全審查要求。本公司獲悉，新安中京之經營範圍變更正在進行中。

本公司有意招聘具有中國天然氣業務之相關經驗之人員，並已物色到潛在候選人，惟於最後可行日期尚未確認聘用任何人員。

本公司無意改變現有董事會成員架構，尤其是過往本公司訂立之收購協議並無允許目標公司或賣方提名／指定任何董事進入董事會之條文。

所得款項用途

本公司擬將所得款項淨額用於本集團燃氣項目之資本費用及一般經營資金。本公司目前無意將所得款項淨額用於本集團收購Success Take Limited（誠如本公司於二零一一年四月十一日之公告）或收購達利創建有限公司（誠如本公司於二零一一年四月二十九日之公告）。然而，部份所得款項可能用於收購北京中港綠能投資諮詢有限公司（誠如本公司於二零一一年四月二十八日之公告），惟須視乎該收購事項融資情況而定。

上市規則之涵義

由於按上市規則第14.07條計算之若干適用百分比率超過75%，根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守申報、公告及股東批准規定。

買方為本公司之主要股東並由史女士全資擁有。史女士為本公司行政總裁兼執行董事，截至最後可行日期實益擁有1,189,290,512股股份（佔本公司已發行股本約27.9%）權益。彼亦為泛華建設之常務副總裁、泛華（瀋陽）之董事兼副主席，間接擁有泛華建設約17.5%股權，被視為於出售協議項下擬進行之交易擁有權益。故此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，出售事項下擬進行之交易亦構成本公司之關連交易。因此，史女士及其聯繫人士須就批准出售協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

由於史女士於出售事項中擁有重大權益，彼已就有關批准出售事項之董事會決議案放棄投票。

出售事項對餘下集團之資產及負債以及盈利之影響

於完成後，出售集團各成員公司將不再為本公司之附屬公司，出售集團之業績將不再併入餘下集團之賬目內。

根據本通函附錄三所載之餘下集團之未經審核備考財務資料，出售事項對本集團之財務影響概述如下：

- (i) 假設出售事項已於二零一零年十二月三十一日完成，本集團之資產總額將由約2,039,200,000港元降至1,075,000,000港元，降幅約47.3%，及本集團負債總額將由約774,900,000港元降至約103,100,000港元，降幅約86.7%；及
- (ii) 本集團之溢利將由截至二零一零年十二月三十一日止年度之約21,000,000港元升至約84,800,000港元，漲幅約303.8%，此乃按假設出售事項已於二零一零年一月一日完成計算而成。

務須注意，上述估計僅供說明之用，並非旨在陳述餘下集團於完成後之財務狀況。

管理層對餘下集團之討論與分析

於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度，本集團進行重組，涉及若干收購事項及出售事項。於截至二零一零年十二月三十一日止年末之前，本集團已出售除Central Bingo外之所有其他業務。因此，餘下集團（即緊接完成後之本集團）於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度及截至二零一一年四月三十日止四個月概無產生任何收益。

資本架構、流動資金及財務資源

餘下集團之資金主要來自各類借貸、股東權益及內部產生現金流。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日，餘下集團擁有現金及銀行結餘分別約21,800,000港元、54,400,000港元、335,800,000港元及327,300,000港元。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，餘下集團銀行貸款分別約為57,500,000港元及55,200,000港元。於二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十一日，餘下集團概無任何銀行貸款。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日餘下集團之權益總額分別約為753,600,000港元、787,200,000港元、833,900,000港元及818,200,000港元。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日，餘下集團之資產負債比率即總借貸除以總權益分別約為31.5%、19.2%、11.9%及7.9%。

重大收購及出售附屬公司

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司訂立協議，出售東方明珠澳門有限公司及本公司股東貸款，總代價為400,000,000港元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零零九年十二月一日之公告。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，餘下集團概無任何重大收購或出售附屬公司。

於截至二零一一年四月三十日止四個月，本公司訂立協議以 (i) 收購Success Take Limited，總代價為140,000,000港元；(ii) 昌東順收購事項，總代價為300,000,000港元；及 (iii) 收購達利創建有限公司及董事貸款，總代價為240,000,000港元減按揭貸款。有關該等收購事項詳情，請參閱本公司日期為 (i) 二零一一年四月十一日；(ii) 二零一一年四月二十八日；及(iii)二零一一年四月二十九日之公告。

資產抵押及或然負債

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，餘下集團之資產抵押分別約為60,000,000港元及78,000,000港元。於二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日，餘下集團概無任何資產抵押及或然負債。

訴訟及資本承擔

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日，餘下集團概無涉及任何重大訴訟或仲裁，及於最後可行日期，本公司或任何其附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁。

僱員

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年四月三十日，餘下集團擁有合計8、9、11及11名僱員。餘下集團致力於使員工保持相當競爭力。餘下集團按照僱員表現、資歷及現行市場慣例釐定僱員薪酬，以挽留幹練及有才能的僱員。其亦為員工提供培訓計劃等福利，以培養員工竭誠盡忠之精神。

外幣

於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度及截至二零一一年四月三十日止四個月，餘下集團之大部份交易、資產及負債以港元為計值單位。餘下集團於該等年份並無重大外匯風險。

重大投資

於二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日，餘下集團概無任何重大投資。

於二零零八年十二月三十一日，餘下集團擁有位於香港告士打道200號新銀集團中心29樓之物業，並根據租賃協議租出。於二零零九年十二月十五日，餘下集團訂立臨時買賣協議出售該物業，該項出售已於二零一零年三月完成。

餘下集團之財務及貿易前景

管理層將繼續尋求在中國城市基礎設施建設之投資機會，以擴大本集團之發展組合。就此而言，管理層將考慮可在本集團可承受風險範圍內為股東帶來理想回報及預期回報之投資機會。

本公司就不同收購事項訂立各類協議。本公司於二零一零年十一月五日訂立期權協議。其訂約方於二零一一年四月二十八日訂立經修訂期權協議，對期權協議之若干條款作出修訂。本公司已行使該項期權及昌東順收購事項已於二零一一年七月六日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准。本公司預期收購事項將於二零一一年第三季度完成。

於二零一一年四月十一日，本公司與迅嘉有限公司訂立協議，以代價140,000,000港元收購Success Take Limited（與其附屬公司均從事天然氣項目）。本公司預期收購事項將於二零一一年第三季度完成。

董事會函件

於二零一一年四月二十九日，本公司與本公司主席、董事及主要股東羅家寶先生訂立協議，以總代價240,000,000港元扣減完成時達利創建有限公司所擁有物業所附之按揭貸款，收購達利創建有限公司。達利創建有限公司於香港實益擁有十處住宅物業。該收購事項已於二零一一年六月十七日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准，並於二零一一年六月三十日完成。

鑒於收購達利創建有限公司已完成，本公司成為香港十處住宅物業之實益擁有人。誠如本公司日期為二零一一年五月二十四日之通函所披露，十處住宅中之七處乃出租予租戶，因此收購達利創建有限公司為本公司帶來穩定租金收入來源。本公司目前在協商出租餘下若干住宅物業。此外，本公司預期昌東順收購事項及及Success Take Limited收購事項均將於二零一一年第三季度前完成，從而可使本公司從事中國天然氣項目。因此，董事認為於完成後本公司將有足夠營運水平以符合上市規則第13.24條。

誠如本通函「董事會函件」內「所得款項用途」一段所述，於完成後本公司擬將其現金及銀行結餘用於本集團天然氣項目及一般經營資金。因此，董事認為，根據上市規則第14.82條，本公司將不會成為一間現金資產公司。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年八月十七日（星期三）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批准出售事項及出售協議項下擬進行之交易，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，惟在任何情況下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任何續會（視情況而定）並於會上投票。

推薦建議

董事認為出售協議之條款乃屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上將予提呈之普通決議案以批准出售事項及出售協議項下擬進行交易。

務請閣下垂注載於本通函第20頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就出售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）浩德融資就出售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。浩德融資函件載於本通函第21至31頁。

其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

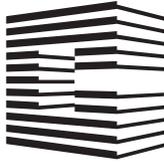
此致

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

二零一一年七月二十九日



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：

有關出售
CENTRAL BINGO GROUP LIMITED之
非常重大出售事項及關連交易

謹請參閱本公司日期為二零一一年七月二十九日致股東之通函（「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。

作為獨立於出售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，就出售協議之條款及其項下擬進行交易對本公司及股東整體而言是否公平合理向閣下提供吾等之意見。

浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就出售協議之條款及其項下擬進行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。

閣下務請細閱載於通函第5至19頁之董事會函件及載於通函第21至31頁之浩德融資意見函件，該等函件均提供出售協議之詳情。經考慮浩德融資作出之意見及其達成意見時所考慮之主要因素及理由後，吾等認為出售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出售協議之條款及其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立，故對獨立股東而言乃屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准出售事項及出售協議項下擬進行交易之普通決議案。

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

二零一一年七月二十九日

以下為浩德融資有限公司就出售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：

有關出售CENTRAL BINGO GROUP LIMITED之 非常重大出售事項及關連交易

I. 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售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。出售事項之詳情載於 貴公司日期為二零一一年七月二十九日之致股東通函（「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。

由於按上市規則第14.07條計算之若干適用百分比率超過75%，根據上市規則，出售事項構成 貴公司之非常重大出售事項，因此須遵守申報、公告及股東批准規定。

買方為 貴公司之主要股東並由史女士全資擁有。史女士為 貴公司行政總裁兼執行董事，截至最後可行日期實益擁有1,189,290,512股股份（佔 貴公司已發行股本約27.9%）權益。彼亦為泛華建設之常務副總裁、泛華（瀋陽）之董事兼副主席，間接擁有泛華建設約17.5%股權，被視為於出售協議項下擬進行之交易擁有權益。故此，根據

上市規則第14A.13(1)(a)條，出售事項下擬進行之交易亦構成 貴公司之關連交易。因此，史女士及其聯繫人士須就批准出售協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

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)出售協議之條款及其下擬進行之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)出售事項是否符合 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，並就出售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 千港元 (經審核)	二零零九年 千港元 (經審核)
營業額		
投資物業租金收入	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盈利	38,677	18,000
貴公司權益持有人應佔年度 溢利／(虧損)	12,149	(135,859)

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，此乃主要由於根據其會計政策確認來自瀋陽項目之買賣物業之銷售所得款項所致。於二零一零年十二月三十一日，該等買賣物業之銷售進展良好，瀋陽項目之合共1,105個住宅單位中有867個及合共46個地下商舖中有19個已售出。

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。該等改善主要因出售買賣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。上年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。因此，瀋陽

項目一直為 貴集團上年收入及盈利能力之主要貢獻者。然而，由於開發成本上升及項目財務成本增加， 貴集團預計瀋陽項目未來的物業銷售之毛利將受到負面影響。此乃由於中國政府為遏制房地產投機活動而實施多項政策，下文「中國的房地產市場」一段將作進一步闡明。

2. 將予出售之資產

根據出售協議， 貴公司有條件同意出售及買方有條件同意收購(i)銷售股份，即Central Bingo全部股權；及(ii)股東貸款。Central Bingo之唯一資產為其於中國基建有限公司之100%股權，而後者之唯一資產為泛華（瀋陽）之70%股權。泛華（瀋陽）現時從事瀋陽項目。於完成時，Central Bingo將不再為 貴公司之附屬公司，因此 貴集團於瀋陽項目將不再擁有任何權益。

根據其未經審核賬目，Central Bingo於二零一零年十二月三十一日之資產淨值約170,600,000港元。截至二零一一年四月三十日止兩個期間及截止二零一零年十二月三十一日止兩個年度，Central Bingo之未經審核除稅前及除稅後溢利／（虧損）淨額如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止期間	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
營業額	525,845	785	186,463	287,028
銷售成本	(453,009)	-	(140,032)	(262,838)
毛利	72,836	785	46,431	24,190
其他收入	1,386	3,189	63	687
行政、銷售及分銷費用	(39,857)	(24,917)	(14,944)	(13,267)
投資物業公平值變動產生之				
盈利／（虧損）	38,677	-	(2,489)	-
財務成本	(22,141)	-	(4,034)	(9,565)
除稅前溢利／（虧損）淨額	50,901	(20,943)	25,027	2,045
除稅後溢利／（虧損）淨額	29,403	(20,999)	21,156	2,027

瀋陽項目包括中國瀋陽渾南新區泛華商業廣場之發展項目。該發展項目佔地面積約75,532平方米，將規劃發展成為地標性綜合發展項目，總建築面積約455,000平方米，包括住宅、購物商場、商業寫字樓及服務式公寓。住宅大廈共六棟，包括住宅單位1,105個，以及地下商舖46個。於二零一零年十二月三十一日，約80%的住宅單位及40%的地下商舖已售出。

購物商場首期已竣工，零售單位正逐步租出。根據管理層，零售業務現時錄得虧損，此乃由於購物商場之入流量仍然很低所致。服務式公寓部份已實現了主體封頂，現正進行內部裝修。

Central Bingo之營業額主要來自出售瀋陽項目之買賣物業所得款項。於截至二零一一年四月三十日止期間及截止二零一零年十二月三十一日止年度，Central Bingo分別錄得營業額約186,500,000港元及525,800,000港元，主要來自住宅單位及地下商舖之銷售。由於銷售大幅增加，分別錄得除稅前溢利淨額25,00,000港元及50,900,000港元，較上年的除稅前虧損淨額20,900,000港元有大幅增長。然而，吾等注意到出售該等住宅單位及地下商舖之營業額主要是於二零一零年（該年營業額為525,800,000港元）錄得；而截至二零一一年四月三十日止期間約186,500,000港元，主要指上年預售單位之收入。如上所述，於二零一零年十二月三十一日，瀋陽項目之合共1,105個住宅單位中有867個及合共46個地下商舖中有19個已售出。因此，預期未來銷售買賣物業之收入將逐漸減少。

截至二零一一年四月三十日止期間，Central Bingo錄得毛利率約為24.9%，較截至二零一零年十二月三十一日止年度之約13.9%大幅增長。毛利率增長乃由於二零一一年四月三十日之估值報告所反映的二零一零年年末及二零一一年年初瀋陽等中國大多數城市之住宅物業價格普遍上漲。就下文「5.1 代價」一段進一步詳述之代價基礎是否公平合理作出意見時，吾等已考慮到此趨勢。

瀋陽項目已主要透過持有其30%權益之非控股股東泛華建設集團有限公司之銀行按揭及貸款進行融資，截至二零一零年十二月三十一日止年度產生之財務成本為22,100,000港元。於二零一零年十二月三十一日，銀行借貸約為100,000,000港元，及約265,600,000港元為應付非控股股東權益款項，其中85,300,000港元為計息貸款。

誠如董事會函件所述，服務式公寓及其他商業大樓之開發尚未完成。於二零一零年十二月三十一日就瀋陽項目之未償還估計資本承擔約為643,800,000港元。據董事告知，由於瀋陽項目的持續資本需求，自其於二零零七年九月之初期投資以來，貴公司尚未自Central Bingo收取任何股息或資金回報。

3. 中國房地產市場

自全球次貸危機復甦之後的二零零九年年中起，中國房地產市場呈現大幅增長。根據國家信息中心，較二零一零年同期，中國的70個大城市中有67個城市於二零一一年五月住宅房地產市場的價格呈現增長。尤其是瀋陽錄得價格增長約6.6%。

自二零一零年年初起，中國政府推行多項政策給中國的房地產市場降溫，並遏制投機活動。例如，於二零一一年一月，中國國務院宣佈，家庭購買第二套住房所需之首付款不得低於房價之60%，而按揭利率則不得少於參考利率之1.1倍。

此外，將針對個人買房後五年內進行二手房交易所收取的總房價全額徵稅。尤其就瀋陽而言，吾等注意到瀋陽市政府為遏制房價過快增長而於二零一一年二月公開宣佈，將實施對瀋陽市居民所擁有之住宅物業進行數量限制之政策。

此外，中國銀行業監督管理委員會就提供貸款予物業開發商而對銀行實施更嚴格的政策，包括銀行在貸款之前應進行廣泛的盡職調查，貸款應以在建工程而非土地作抵押，且貸款金額以物業開發商之現金餘額為限。

4. 進行出售事項之理由

鑒於貴集團轉變其投資策略及重新定位以應對瞬息萬變的投資環境，貴集團持續評估其各種項目之可行性。例如，出售金龍酒店之後，貴集團已退出澳門物業市場，並擬集中其資源於香港的物業投資及中國的基建項目。以上由已作出的多個公告證明，包括貴集團於二零一一年四月十一日公佈收購中國內地天然氣業務以及貴集團於二零一一年四月二十九日公佈收購位於香港西貢之10處住宅物業。

鑑於中國房地產市場之近期發展狀況，貴集團亦對瀋陽項目作出詳細的評估。貴集團預計上文討論的中國政府為房地產市場降溫而實施的政策及措施將對瀋陽項目之資本需求及盈利能力產生負面影響。特別是，預計來自餘下住宅單位及服務式公寓單位之銷售額及現金流入將減緩，並且該等銷售額之利潤率亦可能受壓。如上所述，因商業寫字樓及購物商場之其他發展階段正在興建，瀋陽項目仍然有大量資本承擔。估計於二零一零年十二月三十一日之資本承擔約為643,800,000港元，因此需進行額外債務融資。信貸市場的緊縮致使債務融資困難，且如有該等融資亦將導致項目財務成本增加。根據吾等與之管理層討論，就債務融資與銀行之協商目前暫未成功。

吾等經與師國衛會計師事務所（獨立執業會計師）討論了解，瀋陽工程商業寫字樓及購物商場之施工總承包費用約為人民幣1,500,000,000元，其中約人民幣953,100,000元已獲貴集團確認。此後，截至二零一零年十二月三十日，餘款約人民幣546,900,000元（約643,800,000港元）仍為貴集團之已訂約但尚未撥備之承擔。

內部檢討之後，貴公司擬專注於香港進行物業投資及於中國經營基建項目，如天然氣項目，貴公司認為該等投資及項目在貴集團可接受的風險範圍內將擁有更美好的前景，並可為股東提供理想的回報。出售事項之現金所得款項可為貴公司作出該等潛在投資提供所需資本。

有鑑於中國房地產市場之發展趨勢，瀋陽項目未必能吸引眾多投資者，吾等無法確保該項目能為貴集團帶來長期回報，且考慮到中國房地產市場之當前不確定性、近期瀋陽項目於低迷信貸市場下之額外資本需求及不可預測的現金流以及利潤率，以及貴集團的其他投資機遇，吾等認為貴公司進行出售事項乃屬合理。

5. 出售協議

出售協議條款之詳情載於通函「董事會函件」。

5.1 代價

如通函「董事會函件」所載，出售事項之代價582,700,000港元乃買方與貴公司經參考(i) Central Bingo於二零一零年十二月三十一日之資產淨值約170,600,000港元；(ii)獨立估值師於二零一一年四月三十日對泛華（瀋

陽)物業進行評估之初步估值約1,486,000,000港元；(iii)中國瀋陽物業市場之未來前景；及(iv) 貴公司向Central Bingo授出但尚未償還之股東貸款後，按公平原則磋商釐定。

1,486,000,000港元是指對泛華(瀋陽)所擁有物業於二零一一年四月三十日現狀下之估值。鑒於出售事項涉及出售Central Bingo之股權及 貴公司向Central Bingo授出之股東貸款，而Central Bingo最終控制泛華(瀋陽)之70%股權，因此除股東貸款外，出售事項之代價亦已考慮到Central Bingo賬簿上所示之負債。

出售事項之代價經參考Central Bingo於二零一零年十二月三十一日之資產淨值釐定，而相關物業之市值約人民幣1,446,600,000元乃基於獨立估值師就於二零一零年十二月三十一日之物業編製之估值報告所述者。吾等已考慮於二零一一年四月三十一日之物業之更新的估值報告，並注意到二零一零年十二月三十一日至二零一一年四月三十日期間之物業估值有所降低，此乃主要由於上述期間住宅單位出售所致；然而經考慮上述出售，所述期間之估值整體差異也不大。特別是，儘管持作銷售之住宅及零售單位之單位價格已提高，但被持作投資及未來發展之泛華商業廣場一期、二期及三期之較低估值所抵銷。因此，其對Central Bingo於二零一零年十二月三十一日之資產淨值之影響亦微乎其微。在此基礎上，吾等均認為代價釐定之基礎乃屬合理。

根據載於通函附錄四之估值報告，泛華(瀋陽)擁有之物業總市值於二零一一年四月三十日為人民幣1,242,500,000元(約1,486,000,000港元)。該等物業分為持作出售之物業權益、持作投資之物業權益及持作未來發展之物業權益。對 貴集團於中國持作出售之物業權益及持作未來發展之物業權益進行估值時，乃假設於現況下銷售該等物業權益時可即時交吉出售，並已參考於有關市場上可供比較之銷售憑證／地塊交易，對該等物業權益進行估值。對由 貴集團於中國持有作投資之物業權益進行估值時，現時之租金收入及租約期滿後之潛在租金水平被計入考慮(或在適用情況下，參照於有關市場上可供比較之銷售憑證)。

吾等已與獨立估值師普敦國際評估有限公司就估值報告進行討論，並了解到該估值乃經參考可資比較市場交易作出。吾等認為該方法符合市場慣例且該等估值所採用之基本假設乃屬公平合理，該估值可反映瀋陽項目之價值及為確定出售事項之代價提供有益參考。

6. 出售事項可能帶來之財務影響

6.1 綜合之結果

於完成后，Central Bingo將不再為 貴公司之附屬公司，及 貴集團於瀋陽項目中將不再擁有任何直接或間接之股權及業務利益。

6.2 損益賬

根據損益賬， 貴集團將收取代價582,700,000港元及因出售事項而確認匯兌儲備約31,200,000港元。近年來，由於人民幣兌港幣匯率上揚，因此主要來自泛華（瀋陽）人民幣資產兌換港幣（ 貴集團之功能貨幣）之匯兌儲備增加。該增加將被股東貸款減少約442,700,000港元及Central Bingo之資產淨值約170,600,000港元（依據截至二零一零年十二月三十一日彼等未償付款額）所抵銷。經考慮估計交易成本2,000,000港元後，出售事項預計將給 貴集團帶來虧損約1,400,000港元（待審核）。

6.3 流動資金狀況

作為出售事項代價之現金收入淨額約580,700,000港元，將增強 貴集團之流動資金狀況，並為 貴集團之其他潛在投資項目提供資金支持。

6.4 資產淨值

出售事項，除與之有關之估計交易成本約2,000,000港元外，將不會對 貴集團之資產及負債有重大影響。如上所述，於二零一零年十二月三十一日， 貴集團之資產將減少股東借貸之金額約442,700,000港元及Central Bingo之資產淨值約170,600,000港元。該減少將由現金結餘增加約580,700,000港元及匯兌儲備約31,200,000港元所抵銷。

6.5 資本負債狀況及財務成本

貴集團(i)於二零一零年十二月三十一日之銀行借貸約100,000,000港元；(ii)來自非控股股東權益之每年8%之計息貸款約85,300,000港元；及(iii)計息可換股票據約98,000,000港元。於二零一零年十二月三十一日，相關資本負債比率，即借貸總額除以總權益（包括非控股股東權益）約為22.4%。貴集團之資產淨值於完成後將不會有重大變化，而前述有關瀋陽項目之按揭貸款100,000,000港元及來自非控股股東權益之貸款85,300,000港元，將會從貴集團之財務狀況表中移除。因此，貴集團之負債權益比率預期將改善至8%左右。鑒於貴集團就其收購達利創建有限公司（已於二零一一年六月十七日獲股東批准）而提取按揭貸款約124,000,000港元，因此為貴集團資本負債比率提供上行空間。例如，於提取上述按揭貸款後，貴集團之資本負債比率將提高至8%左右。

由於上述(i)和(ii)項貸款從貴集團之財務狀況表中移除，貴集團緊隨出售事項後之財務成本負擔將減輕。截至二零一零年十月三十一日止年度期間，貴集團產生之財務成本約22,100,000港元乃有關按揭貸款及來自非控股股東權益之貸款。另外，於完成後，貴集團將不必尋求銀行借貸以償付瀋陽項目之未償還承擔。

7. 所得款項用途

出售事項之代價將用於貴集團天然氣項目之資本開支及一般營運資金。尤其是部份所得款項可能用於收購北京中港綠能投資諮詢有限公司（誠如貴公司於二零一一年四月二十八日所公告），惟須視乎收購事項之融資情況而定。

於最後可行日期，貴公司藉其現金結餘賺取每年約0.85%之存款利息。因此，於動用前，出售事項所得之現金約580,700,000港元可賺取每年約4,900,000港元之利息收入。

推薦建議

吾等已考慮到(i)出售事項之代價乃按合理基準計算；(ii)出售事項與 貴集團轉變其投資策略及重新定位以應對瞬息萬變之投資環境之策略一致；(iii)資本負債狀況改善；(iv)流動資金狀況穩健，其將為 貴集團其他潛在投資項目提供額外資金支持；及(v)瀋陽項目之不確定回報及資本承擔。同時，吾等亦注意到出售事項將給 貴集團帶來約1,400,000港元之虧損（待審核）。經考慮上述因素後，吾等認為出售事項之利大於預期約為1,400,000港元之虧損，因此權衡後認為出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。吾等亦認為，出售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出售事項及據此擬進行之交易之決議案。

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

二零一一年七月二十九日

以下為出售集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年四月三十日之未經審核綜合財務狀況表及出售集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年及二零一一年四月三十日止期間之未經審核綜合損益表、綜合全面損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，乃由董事編製並經本集團核數師國衛會計師事務所（英國特許會計師、香港執業會計師）根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

未經審核綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止期間	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	796	785	525,845	287,028	186,463
直接成本	—	—	(453,009)	(262,838)	(140,032)
毛利	796	785	72,836	24,190	46,431
其他收益及收入淨額	1,240	3,189	1,386	687	63
投資物業公平值變動產生之					
收益／(虧損)	—	—	38,677	—	(2,489)
銷售及分銷成本	(10,595)	(10,146)	(15,462)	(6,190)	(7,202)
一般及行政費用	(12,115)	(14,771)	(24,395)	(7,077)	(7,742)
來自經營業務之(虧損)／溢利	(20,674)	(20,943)	73,042	11,610	29,061
財務成本	(600)	—	(22,141)	(9,565)	(4,034)
除稅前(虧損)／溢利	(21,274)	(20,943)	50,901	2,045	25,027
所得稅抵免／(開支)	251	(56)	(21,498)	(18)	(3,871)
本年度／期間(虧損)／溢利	(21,023)	(20,999)	29,403	2,027	21,156
以下應佔：					
— 出售集團擁有人	(16,170)	(14,936)	20,595	1,416	14,808
— 非控股股東權益	(4,853)	(6,063)	8,808	611	6,348
本年度／期間(虧損)／溢利	(21,023)	(20,999)	29,403	2,027	21,156

未經審核綜合全面損益表

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止期間	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本年度／期間(虧損)／溢利	(21,023)	(20,999)	29,403	2,027	21,156
其他全面收益：					
換算海外附屬公司					
財務報表之匯兌差額	<u>10,467</u>	<u>(1,072)</u>	<u>25,309</u>	<u>1,274</u>	<u>12,321</u>
本年度／期間全面收益總額	<u>(10,556)</u>	<u>(22,071)</u>	<u>54,712</u>	<u>3,301</u>	<u>33,477</u>
以下應佔：					
－ 出售集團擁有人	(5,703)	(15,686)	38,312	2,309	23,433
－ 非控股股東權益	<u>(4,853)</u>	<u>(6,385)</u>	<u>16,400</u>	<u>992</u>	<u>10,044</u>
本年度／期間全面收益總額	<u>(10,556)</u>	<u>(22,071)</u>	<u>54,712</u>	<u>3,301</u>	<u>33,477</u>

未經審核綜合財務狀況表

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產				
投資物業	6,821	794,995	969,977	983,261
物業、廠房及設備	4,760	2,687	3,244	2,817
在建物業	548,952	30,079	30,128	30,688
	<u>560,533</u>	<u>827,761</u>	<u>1,003,349</u>	<u>1,016,766</u>
流動資產				
物業存貨	442,993	719,764	397,788	270,119
應收貿易賬款及其他應收款項	48,006	30,343	117,525	59,870
現金及銀行結餘	110,372	196,167	26,204	26,801
	<u>601,371</u>	<u>946,274</u>	<u>541,517</u>	<u>356,790</u>
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付款項	(347,448)	(659,060)	(475,589)	(366,778)
應付最終控股公司款項	(258,687)	(368,689)	(442,695)	(442,695)
計息借貸，有抵押	(159,166)	(294,885)	–	–
應付稅項	–	–	(9,795)	(14,488)
	<u>(765,301)</u>	<u>(1,322,634)</u>	<u>(928,079)</u>	<u>(823,961)</u>
流動負債淨額	<u>(163,930)</u>	<u>(376,360)</u>	<u>(386,562)</u>	<u>(467,171)</u>
總資產減流動負債	<u>396,603</u>	<u>451,401</u>	<u>616,787</u>	<u>549,595</u>
非流動負債				
計息借貸，有抵押	–	–	(100,047)	–
遞延稅項負債	(75,685)	(75,741)	(86,368)	(85,746)
	<u>(75,685)</u>	<u>(75,741)</u>	<u>(186,415)</u>	<u>(85,746)</u>
資產淨值	<u>320,918</u>	<u>375,660</u>	<u>430,372</u>	<u>463,849</u>

	於十二月三十一日		於四月三十日	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
股本及儲備				
股本	1	1	1	1
儲備	<u>147,982</u>	<u>132,296</u>	<u>170,608</u>	<u>194,041</u>
出售集團擁有人應佔權益總額	147,983	132,297	170,609	194,042
非控股股東權益	<u>172,935</u>	<u>243,363</u>	<u>259,763</u>	<u>269,807</u>
權益總額	<u><u>320,918</u></u>	<u><u>375,660</u></u>	<u><u>430,372</u></u>	<u><u>463,849</u></u>

未經審核綜合權益變動表

	出售集團擁有人應佔			合共 千港元	非控股 股東權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元			
於二零零八年一月一日	1	3,799	149,886	153,686	103,171	256,857
非控股股東權益						
對附屬公司之注資	-	-	-	-	74,617	74,617
換算海外附屬公司						
財務報表之匯兌差額	-	10,467	-	10,467	-	10,467
年內虧損	-	-	(16,170)	(16,170)	(4,853)	(21,023)
於二零零八年 十二月三十一日及 二零零九年一月一日	1	14,266	133,716	147,983	172,935	320,918
非控股股東權益						
對附屬公司之注資	-	-	-	-	76,813	76,813
換算海外附屬公司						
財務報表之匯兌差額	-	(750)	-	(750)	(322)	(1,072)
年內虧損	-	-	(14,936)	(14,936)	(6,063)	(20,999)
於二零零九年 十二月三十一日及 二零一零年一月一日	1	13,516	118,780	132,297	243,363	375,660
換算海外附屬公司						
財務報表之匯兌差額	-	17,717	-	17,717	7,592	25,309
年內溢利	-	-	20,595	20,595	8,808	29,403
於二零一零年 十二月三十一日及 二零一一年一月一日	1	31,233	139,375	170,609	259,763	430,372
換算海外附屬公司						
財務報表之匯兌差額	-	8,625	-	8,625	3,696	12,321
期內溢利	-	-	14,808	14,808	6,348	21,156
於二零一一年 四月三十日	<u>1</u>	<u>39,858</u>	<u>154,183</u>	<u>194,042</u>	<u>269,807</u>	<u>463,849</u>
於二零零九年 十二月三十一日及 二零一零年一月一日	1	13,516	118,780	132,297	243,363	375,660
換算海外附屬公司						
財務報表之匯兌差額	-	893	-	893	381	1,274
期內溢利	-	-	1,416	1,416	611	2,027
於二零一零年 四月三十日	<u>1</u>	<u>14,409</u>	<u>120,196</u>	<u>134,606</u>	<u>244,355</u>	<u>378,961</u>

未經審核綜合現金流量表

	截至十二月三十一日年度			截至四月三十日期間	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務					
除稅前(虧損)/溢利	(21,274)	(20,943)	50,901	2,045	25,027
就下列作出調整：					
利息收入	(1,168)	(1,829)	(856)	(733)	(51)
折舊	3,423	2,669	2,525	876	488
投資物業公平值變動					
產生之(收益)/虧損	-	-	(38,677)	-	2,489
財務成本	600	-	22,141	9,565	4,034
營運資金變動前之經營					
(虧損)/溢利	(18,419)	(20,103)	36,034	11,753	31,987
投資物業開發成本之付款	(147,913)	(269,768)	(136,305)	(147,951)	(1,715)
應收貿易賬款及其他應					
收款項(增加)/減少	(43,651)	17,663	(87,182)	(81,961)	74,751
物業存貨(增加)/減少	(101,417)	40,276	321,976	202,880	125,832
應付最終控股公司之					
款項增加	175,381	110,002	74,006	80,006	-
應付貿易賬款及其他					
應付款項增加/(減少)	69,991	178,666	(92,931)	43,493	(182,061)
經營(所耗)/所得現金	(66,028)	56,736	115,598	108,220	48,794
已付稅項	-	-	(1,732)	-	-
經營業務(所耗)/					
所得現金淨額	(66,028)	56,736	113,866	108,220	48,794
投資業務					
已收利息	1,168	1,829	856	733	51
購入物業、廠房及					
設備之付款	(3,438)	(596)	(3,082)	(777)	(14)
非控股股東權益對					
附屬公司之注資	74,617	76,813	-	-	-
在建物業開發成本之付款	(557)	(232)	(218)	(216)	(446)
已抵押存款(增加)/減少	(96,435)	(48,669)	143,636	143,851	(413)
投資活動(所耗)/					
所得現金淨額	(24,645)	29,145	141,192	143,591	(822)

	截至十二月三十一日年度			截至四月三十日期間	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
融資業務					
已付利息	(600)	–	(22,141)	(9,565)	(4,034)
新增銀行貸款所得款項	178,438	128,351	200,094	96,701	–
償還銀行貸款	(52,312)	(163,555)	(394,833)	(280,020)	(101,662)
其他貸款所得款項／ (償還)	87,003	(77,512)	–	–	49,759
應付關連公司款項 減少	(2,228)	(273)	–	–	–
應付非控股股東權益款項 (減少)／增加	(127,655)	62,379	(90,540)	–	–
融資業務所得／(所耗)					
現金淨額	82,646	(50,610)	(307,420)	(192,884)	(55,937)
現金及現金等值物(減少)／ 增加淨額					
外幣匯率變動之影響	359	1,855	26,035	972	8,124
於年初／期初之現金及 現金等值物	21,505	13,837	50,963	50,963	24,636
於年終／期終之現金及 現金等值物					
	13,837	50,963	24,636	110,862	24,795
現金及現金等值物之 結餘分析：					
現金及銀行結餘	110,372	196,167	26,204	112,215	26,801
減：已抵押存款	96,535	145,204	1,568	1,353	2,006
於年終／期終之現金及 現金等值物					
	13,837	50,963	24,636	110,862	24,795

未經審核綜合財務資料附註

1. 一般資料

於二零一一年七月七日，中國基建投資有限公司（「本公司」）訂立買賣協議，以代價582,700,000港元向Amazing Glory Investments Limited（「買方」）出售Central Bingo Group Limited及其附屬公司（「出售集團」）之全部權益及股東貸款（「出售事項」）。於出售事項完成後，出售集團之成員公司將不再為本公司之附屬公司。

2. 未經審核財務資料之呈報基準

出售集團之未經審核財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章第68(2)(a)(i)條編製，僅供載入本公司就出售事項而將予刊發之通函。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一零年及二零一一年四月三十日止期間之未經審核財務資料所載金額，已根據本公司及其附屬公司於編製其綜合財務報表時所採納之相關會計政策確認及計量，該等會計政策符合香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則。

未經審核財務資料並無載有充足資料，以構成香港會計準則第1號「財務報表之呈列」所界定之完整財務報表。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一零年及二零一一年四月三十日止期間之未經審核綜合損益表、綜合全面損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，載有出售集團於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日三個年度以及截至二零一零年及二零一一年四月三十日止期間之業績、權益變動及現金流量。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年四月三十日之未經審核綜合財務狀況表載有於該等日期出售集團之資產、負債及權益。

3. 編製未經審核財務資料之基準

於編製未經審核財務資料時，鑒於二零一一年四月三十日之淨流動負債狀況約為467,171,000港元，本公司董事已審慎週詳考慮出售集團之未來流動資金。出售集團於二零一一年四月三十日之流動負債包括將於未來十二個月內到期之應付貿易賬款及其他應付款項約366,778,000港元。出售集團之董事充滿信心，出售集團將繼續尋求其銀行之持續支持，獲得充足資金，以使出售集團於出售事項完成后之可見未來，能償付到期之所有財務負債。因此，本公司董事認為財務資料按持續經營基準編製乃屬妥當。

倘出售事項未完成，出售集團之董事仍相信，出售集團將繼續尋求其銀行之持續支持，獲得充足資金，以使出售集團於可見未來能償付到期之財務負債。

本集團債項

借貸

於二零一一年六月三十日（即本通函付印前，就債項聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，本集團（包括自二零一零年十二月三十一日（即本公司最近期經審核綜合財務報表之結算日期）以來因所達成或建議之收購事項而成為本公司附屬公司之任何公司）之未償還借貸約為273,359,000港元，其中包括(i)銀行按揭貸款約100,211,000港元，乃以賬面值約249,000,000港元之投資物業作抵押；(ii)總本金額約65,000,000港元之可換股票據之負債部份約63,494,000港元；(iii)貸款票據約1,654,000港元，為無抵押及按每年2.5厘計息；及(iv)少數股東貸款約108,000,000港元，為無抵押及按每年8厘計息。

或然負債

本公司之附屬公司泛華（瀋陽）已就提供予泛華（瀋陽）之物業單位買方之按揭貸款，與多家銀行訂立協議及已就協議項下該等銀行向買方提供之按揭貸款作出擔保。根據擔保之條款，在該等買方拖欠支付按揭分期付款時，泛華（瀋陽）應負責償還餘下之按揭本金連同拖欠之買方欠付銀行之應計利息及罰金，且泛華（瀋陽）有權接納相關物業之法定業權及所有權。於二零一一年六月三十日，由泛華（瀋陽）向銀行作出之未償還擔保總額約為163,000,000港元。

卸責聲明

除上述或本通函另有披露者外，及除集團內公司間負債外，本集團於二零一一年六月三十日並無任何已發行及未償還或同意發行之借貸資本、任何借貸資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債項、債券、按揭、抵押或貸款或承兌信貸或租購承擔、擔保或於二零一一年六月三十日營業時間結束時擁有其他重大或然負債。董事確認自二零一一年六月三十日以來本集團之債項並無重大變動。

營運資金

董事認為，經計及(i)餘下集團可動用之內部資源；(ii)現時可供動用之銀行及其他融資；及(iii)出售事項所得款項，及假設不存在任何不可預見之情況，餘下集團於本通函日期起至少未來十二個月將擁有充裕之營運資金應付其現時需求。

重大不利變動

董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日期）以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

A. 餘下集團之未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為本公司獨立申報會計師國衛會計師事務所（英國特許會計師、香港執業會計師）所編製以僅供載入本通函之報告全文。



國衛會計師事務所
Hodgson Impey Cheng

Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

吾等就中國基建投資有限公司（「貴公司」）就建議出售Central Bingo Limited Group（「出售集團」）之全部權益（「出售事項」）於二零一一年七月二十九日刊發之通函（「通函」）附錄三B節「餘下集團之未經審核備考財務資料」一節所載 貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）作出報告。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，僅供說明，以提供有關出售事項可能對所呈列相關財務資料構成影響之資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於附錄三B節。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章29條及根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4章29(7)條之規定，對未經審核備考財務資料作出意見，並僅向閣下報告吾等之意見。關於吾等過往用於編製未經審核備考財務資料所使用之任何財務資料曾出具之任何報告，除吾等於該等報告發出日期對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等並不承擔任何責任。

意見之基礎

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「投資通函之備考財務資料會計師報告」進行委聘工作。吾等之工作主要包括將未經調整之財務資料與來源文件進行比較，考慮支持調整之證據，以及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此委聘工作並不涉及任何相關財務資料之獨立審查。

吾等在策劃及進行工作時，均以取得吾等必須之資料及解釋為目標，以便取得充分憑證合理確定，未經審核備考財務資料是已由貴公司董事按所述基準妥善編製；有關基準是與貴集團之會計政策一致；以及有關調整就根據上市規則第4章29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬適當。

未經審核備考財務資料以貴公司董事之判斷及假設為基礎，僅供說明，而由於其假設性質使然，故其並無提供任何保證或顯示任何事件將於未來發生，且未必能顯示：

- 餘下集團（出售事項後之貴集團）於二零一零年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 餘下集團截至二零一零年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4章29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬適當。

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

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師
謹啟

二零一一年七月二十九日

B. 餘下集團之未經審核備考財務資料**(I) 未經審核備考綜合財務狀況表**

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表（「未經審核備考綜合財務狀況表」）乃根據上市規則第4章29段編製，以供說明假設出售事項已於二零一零年十二月三十一日完成之情況下，出售事項之影響。

未經審核備考綜合財務狀況表乃以本集團於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報）及出售集團於二零一零年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表（摘錄自本通函附錄一所載之出售集團之經審閱財務資料）為依據，並就出售事項作出(i)已明確列示及解釋；(ii)直接歸屬於出售事項且與日後事項或決定並無關係；及(iii)有事實依據之若干備考調整。

未經審核備考綜合財務狀況表乃依據若干假設、估計、不明朗因素及目前可獲得之財務資料。因此，未經審核備考綜合財務狀況表不可用作概述假設出售事項已於二零一零年十二月三十一日完成時所達致餘下集團之實際財政狀況，亦不可用作預測餘下集團日後之財政狀況。

未經審核備考綜合財務狀況表應與集團過往財務資料及本通函各部分所載其他財務資料一併閱讀。未經審核備考綜合財務狀況表並無計及於未經審核備考綜合財務狀況表所載財務報表日期後進行之任何買賣或其他交易。

未經審核備考綜合財務狀況表由本公司董事編製，僅供說明用途，且基於其假設性質使然，未必能真實反映假設出售事項已於二零一零年十二月三十一日完成之情況下，餘下集團於二零一零年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團		備考調整		備考餘下集團
	於二零一零年 十二月 三十一日 (附註a) 千港元	(附註b) 千港元	(附註c) 千港元		於二零一零年 十二月 三十一日 千港元
非流動資產					
投資物業	969,977	(969,977)			–
物業、廠房及設備	3,276	(3,244)			32
在建物業	30,128	(30,128)			–
	<u>1,003,381</u>				<u>32</u>
流動資產					
物業存貨	397,788	(397,788)			–
應收貿易賬款及其他應收款項 以公平值計入損益賬 之金融資產	269,786	(117,525)			152,261
現金及銀行結餘	6,200				6,200
	362,028	(26,204)	580,700		916,524
	<u>1,035,802</u>				<u>1,074,985</u>
減：流動負債					
應付貿易賬款及其他應付款項	(480,716)	475,589			(5,127)
可換股票據	(36,556)				(36,556)
應付公司款項	–	442,695	(442,695)		–
應付稅項	(9,795)	9,795			–
	<u>(527,067)</u>				<u>(41,683)</u>
流動資產淨值	<u>508,735</u>				<u>1,033,302</u>
總資產減流動負債	<u>1,512,116</u>				<u>1,033,334</u>
減：非流動負債					
有抵押計息借貸	(100,047)	100,047			–
可換股票據	(61,441)				(61,441)
遞延稅項負債	(86,368)	86,368			–
	<u>(247,856)</u>				<u>(61,441)</u>
資產淨值	<u>1,264,260</u>				<u>971,893</u>

	本集團 於二零一零年 十二月 三十一日 (附註a) 千港元		備考調整 (附註b) (附註c) 千港元 千港元		備考餘下集團 於二零一零年 十二月 三十一日 千港元
	股本及儲備				
股本	201,186				201,186
儲備	803,311			(32,604)	770,707
本公司擁有人應佔權益總額	1,004,497				971,893
非控股股東權益	259,763	(259,763)			—
權益總額	<u>1,264,260</u>				<u>971,893</u>

附註：

- 有關數額摘錄自本公司於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表（載於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之已刊發年報）。
- 有關調整摘錄自附錄一所載出售集團於二零一零年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表，乃指不考慮出售集團之資產及負債（假設交易於二零一零年十二月三十一日已完成）。
- 有關調整反映出售事項之估計虧損（假設出售事項於二零一零年十二月三十一日已完成）：

	千港元
總代價	582,700
本集團應佔出售集團於二零一零年十二月三十一日之資產淨值	(170,609)
銷售貸款	(442,695)
估計直接費用	(2,000)
出售集團出售時將出售集團由其功能貨幣換算為港元 所得累計匯兌收益之重新分類調整	<u>31,233</u>
出售虧損	<u>(1,371)</u>

就編製未經審核備考財務資料而言，交易淨代價約580,700,000港元與其公平值相若，假定將不予調整，及根據本公司及買方於二零一一年七月七日訂立之買賣協議（「協議」）收取，並扣除有關出售事項之估計直接費用約2,000,000港元。

交易之財務影響及實際收益金額乃根據總代價調整、有關交易之估計直接費用、出售集團資產淨值之賬面值及於完成日期時應付本公司款項釐定，因此在交易完成后可能變動。

- 除出售事項外，並無作出任何調整以反映本集團或出售集團於二零一零年十二月三十一日後之任何經營業績或所訂立之其他交易。

(II) 未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面損益表

餘下集團之未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面損益表（「未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面損益表」）乃根據上市規則第4章29條編製，以供說明假設出售事項已於二零一零年一月一日完成之情況下，出售事項之影響。

未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面損益表乃以本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表及經審核綜合全面損益表（摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報）及出售集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經審核綜合損益表及未經審核綜合全面損益表（摘錄自本通函附錄一所載之出售集團之經審閱財務資料）為依據，並就出售事項作出(i)已明確列示及解釋；(ii)直接歸屬於出售事項且與日後事項或決定並無關係；及(iii)有事實依據之若干備考調整。

未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面損益表乃依據若干假設、估計、不明朗因素及目前可獲得之財務資料。因此，未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面損益表不可用作概述假設出售事項已於二零一零年一月一日完成時所達致餘下集團之實際業績，亦不可用作預測餘下集團日後之財政業績。

未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面損益表應與集團過往財務資料及本通函各部分所載其他財務資料一併閱讀。未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面損益表並無計及於未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面損益表所載財務報表日期後進行之任何買賣或其他交易。

未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面損益表由本公司董事編製，僅供說明用途，且基於其假設性質使然，未必能真實反映假設出售事項已於二零一零年一月一日完成之情況下，餘下集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度或任何未來日期之業績。

未經審核備考綜合損益表

	備考調整			備考餘下
	本集團截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 (附註e) 千港元	(附註f) 千港元	(附註g) 千港元	集團截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元
營業額	526,440	(525,845)		595
直接成本	(453,009)	453,009		—
	73,431			595
其他收益及收入淨額	24,601	(1,386)		23,215
投資物業公平值變動產生之收益	38,677	(38,677)		—
以公平值計入損益賬之金融 資產之公平值變動產生虧損	(8,800)			(8,800)
銷售及分銷成本	(15,462)	15,462		—
一般及行政費用	(41,280)	24,395		(16,885)
經營溢利／(虧損)	71,167			(1,875)
出售附屬公司收益	—		93,230	93,230
財務成本	(28,707)	22,141		(6,566)
除稅前溢利	42,460			84,789
所得稅	(21,498)	21,498		—
本年度來自持續經營業務之溢利	20,962			84,789
終止經營業務				
本年度來自終止經營業務之虧損	(5)			(5)
本年度溢利	20,957			84,784
以下應佔：				
— 本公司擁有人	12,149	(20,595)	93,230	84,784
— 非控股股東權益	8,808	(8,808)		—
本年度溢利	20,957			84,784

未經審核備考綜合全面損益表

	本集團截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 (附註e) 千港元			備考調整 (附註f) (附註g) 千港元 千港元		備考餘下 集團截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元
	本年度溢利	20,957				
本年度其他全面收益：						
換算海外附屬公司 財務報表之匯兌 差額	25,309	(25,309)				—
本年度全面收益總額	<u>46,266</u>					<u>84,784</u>
以下應佔：						
— 本公司擁有人	29,866	(38,312)	93,230			84,784
— 非控股股東權益	<u>16,400</u>	<u>(16,400)</u>				<u>—</u>
本年度全面收益總額	<u>46,266</u>					<u>84,784</u>

附註：

- e. 有關數額摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表及經審核綜合全面損益表（載於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之已刊發年報）。
- f. 有關調整摘錄自附錄一所載出售集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料，乃指不考慮出售集團之收益及支出（假設交易於二零一零年一月一日已完成）。
- g. 有關調整反映出售事項之估計收益（假設出售事項於二零一零年一月一日已完成）：

	千港元
總代價	582,700
本集團應佔出售集團於二零一零年一月一日之資產淨值	(132,297)
銷售貸款	(368,689)
估計直接費用	(2,000)
出售集團出售時將出售集團由其功能貨幣換算為港元 所得累計匯兌收益之重新分類調整	<u>13,516</u>
出售收益	<u>93,230</u>

就編製未經審核備考財務資料而言，交易淨代價約580,700,000港元與其公平值相若，假定將不予調整，及根據協議收取，並扣除有關出售事項之估計直接費用約2,000,000港元。

交易之財務影響及實際收益金額乃根據總代價調整、有關交易之估計直接費用、出售集團資產淨值之賬面值及於完成日期時應付本公司款項釐定，因此在交易完成后可能變動。

- h. 除出售事項外，並無作出任何調整以反映本集團或出售集團於二零一零年十二月三十一日後之任何經營業績或所訂立之其他交易。

(III) 未經審核備考綜合現金流量表

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表（「未經審核備考綜合現金流量表」）乃根據上市規則第4章29條編製，以供說明假設出售事項已於二零一零年一月一日完成之情況下，出售事項之影響。

未經審核備考綜合現金流量表乃以本集團截至二零一零年十二月三十一日之經審核綜合現金流量表（摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報）及出售集團截至二零一零年十二月三十一日之未經審核綜合現金流量表（摘錄自本通函附錄一所載之出售集團之經審閱財務資料）為依據，並就出售事項作出(i)已明確列示及解釋；(ii)直接歸屬於出售事項且與日後事項或決定並無關係；及(iii)有事實依據之若干備考調整。

未經審核備考綜合現金流量表乃依據若干假設、估計、不明朗因素及目前可獲得之財務資料。因此，未經審核備考綜合現金流量表不可用作概述假設出售事項已於二零一零年一月一日完成時所達致餘下集團之實際現金流量，亦不可用作預測餘下集團日後之財政狀況。

未經審核備考綜合現金流量表應與集團過往財務資料及本通函各部分所載其他財務資料一併閱讀。未經審核備考綜合現金流量表並無計及於未經審核備考綜合現金流量表所載財務報表日期後進行之任何買賣或其他交易。

未經審核備考綜合現金流量表由本公司董事編製，僅供說明用途，且基於其假設性質使然，未必能真實反映假設出售事項已於二零一零年一月一日完成之情況下，餘下集團截至二零一零年十二月三十一日止年度或任何未來日期之現金流量。

未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度			備考餘下 集團截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度
	附注(i) 千港元	備考調整 附注(j) 附注(g&k) 千港元 千港元		千港元
經營業務				
來自持續經營業務之除稅前溢利	42,460	(50,901)	93,230	84,789
來自終止經營業務之除稅前虧損	(5)			(5)
除稅前溢利	42,455			84,784
就下列作出調整：				
折舊	2,776	(2,525)		251
以公平值計入損益賬之金融資產之公平值變動產生虧損	8,800			8,800
利息收入	(2,127)	856		(1,271)
財務成本	28,707	(22,141)		6,566
投資物業公平值變動產生之收益	(38,677)	38,677		–
出售出售集團收益	–		(93,230)	(93,230)
出售分類為持作出售資產之收益	(21,520)			(21,520)
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)				
投資物業開發成本之付款	(136,305)	136,305		–
應收貿易賬款及其他應收款項增加	(88,263)	87,182		(1,081)
應付本公司款項減少	–	(74,006)		(74,006)
物業存貨減少	321,976	(321,976)		–
應付貿易賬款及其他應付款項減少	(95,078)	92,931		(2,147)
經營業務所得／(所耗) 現金已付稅項	22,744 (1,732)	1,732		(92,854) –
經營業務所得／(所耗) 現金淨額	21,012			(92,854)

	本集團截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 附注(i) 千港元	備考調整		備考餘下 集團截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元
		附注(j) 千港元	附注(g&k) 千港元	
投資活動				
已收利息	2,127	(856)		1,271
已收聯營公司股息	11,650			11,650
抵押存款減少	143,636	(143,636)		–
購入物業、廠房及設備之付款	(3,082)	3,082		–
在建物業開發成本之付款	(218)	218		–
出售出售集團所得款項	–		580,700	580,700
收購期權之付款	(15,000)			(15,000)
出售分類為持作出售資產 之所得款項	434,300			434,300
投資活動產生現金淨額	573,413			1,012,921
融資活動				
償還銀行貸款	(450,105)	394,833		(55,272)
新增銀行貸款所得款項	200,094	(200,094)		–
應付非控股股東權益款項減少	(90,540)	90,540		–
財務成本	(24,857)	22,141		(2,716)
融資活動所耗現金淨額	(365,408)			(57,988)
現金及現金等值物增加淨額	229,017			862,079
外幣匯率變動之影響	26,035	(26,035)		–
於年初之現金及現金等值物	105,408	(50,963)		54,445
於年終之現金及現金等值物	<u>360,460</u>			<u>916,524</u>
現金及現金等值物之結餘分析				
現金及銀行結餘	<u>360,460</u>	(24,636)	580,700	<u>916,524</u>

附註：

- i. 有關數額摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表（載於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之已刊發年報）。

- g. 有關調整反映出售事項之估計收益（假設出售於二零一零年一月一日已完成）：

	千港元
總代價	582,700
本集團應佔出售集團於二零一零年一月一日之資產淨值	(132,297)
銷售貸款	(368,689)
估計直接費用	(2,000)
出售集團出售時將出售集團由其功能貨幣換算為港元 所得累計匯換收益之重新分類調整	<u>13,516</u>
出售收益	<u><u>93,230</u></u>

就編製未經審核備考財務資料而言，交易淨代價約580,700,000港元與其公平值相若，假定將不予調整，及根據協議收取，並扣除有關出售事項之估計直接費用約2,000,000港元。

交易之財務影響及實際收益金額乃根據總代價調整、有關交易之估計直接費用、出售集團資產淨值之賬面值及於完成日期時應付本公司款項釐定，因此在交易完成后可能變動。

- j. 有關調整指不考慮出售集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之現金流量（假設出售事項於二零一零年一月一日已完成）

- k. 有關調整指出售事項之現金流入淨額（假設出售事項於二零一零年一月一日已完成）：

	千港元
總代價	582,700
有關出售事項之估計直接費用	<u>(2,000)</u>
出售事項之現金流入淨額	<u><u>580,700</u></u>

- l. 除出售事項外，並無作出任何調整以反映本集團或出售集團於二零一零年十二月三十一日後之任何經營業績或所訂立之其他交易。

以下為獨立估值師普敦國際評估有限公司就其於二零一一年四月三十日對位於中國之物業權益進行之估值而發出之估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心21樓01室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對中國基建投資有限公司（以下稱「貴公司」及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（以下稱「中國」）所持有的物業（有關物業詳述於隨附的估值概要）的物業權益進行估值。吾等證實於二零一一年四月三十日（以下稱「估值日」）曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益的市值的意見，以便載入公開通函。

本函件構成吾等估值報告之部份，乃識別所作估值之該等物業，闡明吾等估值所用基準及方法，載列估值中使用之假設、業權查冊及其他限制條件。

估值基準

吾等的估值乃吾等對該物業按「市值」的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易的估計款額」。

估值方法

對第一類及第三類由 貴集團於中國持作銷售及持有的發展中物業權益進行估值時，吾等乃採用直接比較法（假設於現況下銷售該等物業權益時可即時交吉出售，並已參照於有關市場上可供比較之銷售憑證／地塊交易）對該等物業權益進行估值。

對第二類由 貴集團於中國持有作投資之物業權益進行估值時，吾等乃採用投資法，並考慮現時之租金收入及租約期滿後之潛在租金水平（或在適用情況下，採用直接比較法，並參照於有關市場上可供比較之銷售憑證）。

估值假設

吾等的估值乃假設 貴集團於公開市場出售物業權益而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益的價值。

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情況。

吾等的估值並無考慮各物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅務。除另有說明者外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

業權調查

由 貴公司提供給吾等有關業權在該物業權益載列的文件副本。吾等所收到的副本並沒發現可核實擁有權或確定現有任何修改租約的文件正本以供考察。就吾等的估值，有關該物業權益的業權吾等乃倚賴 貴公司所提供的建議及其中國的法律顧問（以下稱「中國法律顧問」）遼寧和鑫律師事務所提供有關業權的法律意見。

限制條件

吾等已視察各項物業的外貌並在可能情況下，亦視察各項物業的內部。在視察過程間，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或其他結構損壞。任何服務均沒有進行檢測。

吾等並無進行實地量度，以證實有關物業的地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等的文件及建築平面圖所示的地盤及建築面積乃屬正確。附加估值證書所載的全部尺寸、量度及面積乃根據文件所載提供予吾等的資料呈列，故此等資料僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定地質條件之適當性、是否受污染及為未來發展提供屋宇設備或其適當性等。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、發展計劃、已投入之建築成本、估計總建築成本、地盤及建築面積及在有關物業權益中的所有其他相關事宜。

吾等無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實及準確性。吾等亦獲 貴集團告知所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達致知情見解及吾等無理由懷疑曾被隱瞞任何重大資料。

吾等的估值已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會物業估值準則（第一版）所載的所有規則。

備註

除另有說明外，吾等的估值證書所有貨幣總額均以人民幣列出。

隨函附奉吾等的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
普敦國際評估有限公司
董事
龔仲禮
MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)
謹啟

二零一一年七月二十九日

附註：龔仲禮先生乃註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾二十年經驗。

估值概要

序號	物業	於二零一一年 四月三十日 現況下 的資本值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 四月三十日 貴集團 應佔資本值
第一類 — 貴集團於中國持作銷售的物業權益				
1.	中國遼寧省瀋陽市渾南新區瀋營路7號泛美華庭之多個部份	人民幣 124,000,000元	70%	人民幣 86,800,000元
第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益				
2.	中國遼寧省瀋陽市渾南新區渾南西路6號及三義街12號泛華商業廣場一期	人民幣 718,500,000元	70%	人民幣 502,950,000元
第三類 — 貴集團於中國持作發展的物業權益				
3.	中國遼寧省瀋陽市渾南新區三義街10及12號泛華商業廣場二期及三期	人民幣 400,000,000元	70%	人民幣 280,000,000元
		總計：		
		人民幣 <u>1,242,500,000元</u>		人民幣 <u>869,750,000元</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作銷售的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下的資本值
1.	中國遼寧省瀋陽市 渾南新區瀋營路7號 泛美華庭之多個部 份	泛美華庭（「發展項目」）包括於 約二零零九年前後落成之6幢建 於一幅登記地盤面積約27,615.30 平方米之長方形土地上含2至3層 商業樓層及一個2層地庫之32至 33層高住宅大廈。發展項目之總 建築面積約為161,798平方米（包 括地庫面積約38,706平方米）。	該物業現時空置。	人民幣 124,000,000元 (貴集團應佔 70%權益： 人民幣 86,800,000元)
		該物業包括發展項目總建築面積 約11,186.80平方米之未售部份 連同發展項目地庫層之502個未 售泊車位。面積細分詳情列示如 下：		
		用途	概約建築面積 平方米	
		零售	6,820.10	
		住宅	4,366.70	
		地庫停車場 (502個)		
		總計：	<u>11,186.80</u>	
		發展項目已獲授土地使用權，年 期分別於二零五七年一月十七日 及二零四七年一月十七日屆滿， 作住宅及商業用途。		

附註：

第一條：業權文件

1. 根據瀋陽市規劃和國土資源局渾南新區分局（「渾南分局」）與泛華房地產開發（瀋陽）有限公司（「泛華（瀋陽）」）於二零零七年一月十八日訂立之國有土地使用權出讓合同【瀋南土出合字(2007)第01-2號】，渾南分局同意授出發展項目之土地使用權予泛華（瀋陽），上述合同規定之主要條件概述以下：

- i) 地點 : 瀋陽市渾南新區C10-2-2段
- ii) 地盤面積 : 27,615.3平方米
- iii) 用途 : 住宅／商業
- iv) 土地使用期 : 50年－住宅
40年－商業
- v) 地積比率 : 不超過5.1
- vi) 建築密度 : 不超過40%
- vii) 商住比率 : 不超過15%
- viii) 綠化率 : 不低於30%
- ix) 樓高限制 : 遵照機場高度限制

2. 根據瀋陽市人民政府於二零零七年四月十六日頒發之國有土地使用權證【瀋南國用(2007)第048號】，發展項目（C10-2-2段）之土地使用權已授予泛華（瀋陽），登記地盤面積約為27,615.30平方米，年期分別於二零五七年一月十七日及二零四七年一月十七日屆滿，作住宅及商業用途。

第二條：公司背景

3. 根據泛華建設集團有限公司（「中國夥伴」）與本公司間接附屬公司中國基建有限公司於二零零九年三月十八日訂立之泛華（瀋陽）公司章程，就泛華（瀋陽）規定之主要條件概述如下：

- i) 股本權益／出資 : 中國夥伴 : 30%/23,967,000美元
中國基建 : 70%/55,923,000美元
- ii) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方於泛華（瀋陽）之出資比率釐定

4. 根據日期為二零一零年七月二十日之營業執照第210100402000064號，泛華（瀋陽）獲准經營業務，註冊資本為79,890,000美元，經營期限為二零零六年六月十五日至二零五六年六月十四日，業務範圍為開發、建設、銷售及租賃發展項目。

第三條：該物業狀況

5. 根據瀋陽市規劃和國土資源局渾南新區分局（「渾南分局」）於二零零九年十一月十一日頒發之建設工程規劃許可證【建字第210112200910062號】，總建築面積為161,798平方米（包括地庫面積38,706平方米）之發展項目獲准建設。

6. 根據日期為二零零九年十二月三十一日之建設工程施工許可證第210115200912310101號，總建築面積為161,798平方米之發展項目獲准施工建設。
7. 根據日期為二零零八年四月二十二日之商品房預售許可證【瀋房預售第08062號】，總建築面積為122,195.28平方米之發展項目獲准預售。
8. 據告知，已於二零零七年一月十八日收購瀋陽市渾南新區C10-2-1及C10-2-2段之土地，代價為人民幣133,624,245元，及開發項目之總開發成本為人民幣455,908,250元。

第四條：中國法律意見

9. 吾等已獲提供由中國法律顧問編製之有關該物業之法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i) 泛華房地產開發（瀋陽）有限公司（「泛華（瀋陽）」）已與瀋陽市規劃和國土資源局渾南新區分局訂立國有土地使用權出讓合同，並支付C10-2-2段之所有地價。泛華（瀋陽）已依法獲授C10-2-2段之土地使用權，因此有權以任何其他合約協議形式轉讓、租賃、按揭或使用該等權利。
 - ii) 根據泛華（瀋陽）與瀋陽市工商銀行南湖科技開發支行（「瀋陽市工商銀行」）於二零一零年六月二十三日訂立之貸款協議，瀋陽市工商銀行同意向泛華（瀋陽）提供貸款合共人民幣170,000,000元，以泛華（瀋陽）之住宅及配套商業資產作抵押品。於估值日，所有貸款結餘已償付。
 - iii) 泛華（瀋陽）亦能獲得該物業之有關房屋所有權證，因此有權依法以任何其他合約協議形式轉讓、租賃、按揭或使用該等權利，而不會有任何法律障礙。
 - iv) 停車場之建築面積不應計入地積比率計算。

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下的資本值
2.	中國遼寧省瀋陽市渾南新區渾南西路6號及三義街12號泛華商業廣場一期	泛華商業廣場（「發展項目」）為一個建於3幅總登記地盤面積約為47,916.7平方米之相鄰土地上並規劃開發成一個含商業／辦公／服務式公寓為一體之綜合大樓之中期發展項目。發展項目之總建築面積約為263,000平方米（不包括地庫停車場）。	合共9,593平方米現時出租，營業額租金為每月總收入之2.5%-38%，而合共21,146平方米按多份租約出租，每月租金總額為580,441元。該物業整體／出租率約為60%。	人民幣 718,500,000元 (貴集團應佔 70%權益： 人民幣 502,950,000元)

該物業即發展項目一期分別於約二零零八年及二零一零年前後落成，包括總建築面積約114,613.76平方米之發展項目多個部份。面積細分詳情列示如下：

用途	概約建築面積 平方米
商場商舖 (地庫1至6層)	95,709.40
麥當勞門店	482.36
地庫停車場 (363個)	18,422.00
總計：	<u>114,613.76</u>

發展項目已獲授土地使用權，年期於二零四七年一月十七日屆滿，作商業用途。

附註：

第一條：業權文件

- 根據瀋陽市房產局於二零零八年十一月十日頒發之房屋所有權證【瀋房權證市中心字第N060071741號】，渾南新區渾南西路6號（建築面積約482.36平方米）之業權歸泛華房地產開發（瀋陽）有限公司（「泛華（瀋陽）」）所有，年期為二零零七年一月十八日至二零四七年一月十七日，作飯店用途。

2. 根據瀋陽市人民政府於二零零七年七月二十日頒發之國有土地使用權證【瀋南國用(2007)第064號】，總地盤面積約3,009.30平方米之發展項目C10-2-1-1段之土地使用權授予泛華（瀋陽），年期於二零四七年一月十七日屆滿，作商業用途。
3. 根據瀋陽市人民政府於二零零七年六月二十七日頒發之國有土地使用權證【瀋南國用(2007)第065號】，總地盤面積約40,540.20平方米之發展項目C10-2-1-2段之土地使用權授予泛華（瀋陽），年期於二零四七年一月十七日屆滿，作商業用途。
4. 根據瀋陽市人民政府於二零零七年六月二十七日頒發之國有土地使用權證【瀋南國用(2007)第066號】，總地盤面積約4,367.20平方米之發展項目C10-2-1-3段之土地使用權授予泛華（瀋陽），年期於二零四七年一月十七日屆滿，作商業用途。
5. 根據瀋陽市規劃和國土資源局渾南新區分局（「渾南分局」）與泛華（瀋陽）於二零零七年一月十八日訂立之國有土地使用權出讓合同【瀋南土出合字(2007)第01-1號】，渾南分局同意授出發展項目之土地使用權予泛華（瀋陽），上述合同規定之主要條件概述以下：
 - i) 地點 : 瀋陽市渾南新區C10-2-1段
 - ii) 地盤面積 : 47,916.7平方米
 - iii) 土地使用期 : 40年
 - iv) 地積比率 : 不超過5.5
 - v) 建築密度 : 不超過40%
 - vi) 綠化率 : 不低於30%
 - vii) 樓高限制 : 遵照機場高度限制

第二條：公司背景

6. 根據泛華建設集團有限公司（「中國夥伴」）與本公司間接附屬公司中國基建有限公司於二零零九年三月十八日訂立之泛華（瀋陽）公司章程，就泛華（瀋陽）規定之主要條件概述如下：
 - i) 股本權益／出資 : 中國夥伴 : 30%/23,967,000美元
中國基建 : 70%/55,923,000美元
 - ii) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方於泛華（瀋陽）之出資比率
7. 根據日期為二零一零年七月二十日之營業執照第210100402000064號，泛華（瀋陽）獲准經營業務，註冊資本為79,890,000美元，經營期限為二零零六年六月十五日至二零五六年六月十四日，業務範圍為開發、建設、銷售及租賃發展項目。

第三條：該物業狀況

8. 根據日期為二零一零年三月三十日之建設工程規劃許可證【建字第210112201010017號】，泛華（瀋陽）獲准開發總建築面積約232,830.20平方米（包括地庫面積約55,520平方米）之發展項目之C10-2-1-2段。

9. 根據瀋陽市規劃和國土資源局渾南新區分局（「渾南分局」）於二零零七年五月二十九日頒發之建設工程規劃許可證【瀋南規建証2007年051號】，泛華（瀋陽）獲准開發總建築面積約501平方米之發展項目之C10-2-1-1段。
10. 根據日期為二零零八年一月十日之建設工程施工許可證第210115200801100101號，總建築面積約112,829平方米之發展項目獲准施工建設。
11. 根據日期為二零一零年七月三十日之建設工程施工許可證第210115201007300101號，額外總建築面積約1,803.40平方米之發展項目獲准施工建設。
12. 據告知，已於二零零七年一月十八日收購瀋陽市渾南新區C10-2-1及C10-2-2段之土地，代價為人民幣133,624,245元，及該物業之總開發成本為人民幣490,224,835元。

第四條：中國法律意見

13. 吾等已獲提供由中國法律顧問編製之有關該物業之法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i) 泛華房地產開發（瀋陽）有限公司（「泛華（瀋陽）」）已與瀋陽市規劃和國土資源局渾南新區分局訂立國有土地使用權出讓合同，並支付C10-2-1-1、C10-2-1-2及C10-2-1-3段之所有地價。
 - ii) 該物業現由中國之一家銀行（「銀行」）按揭持有。該物業之按揭部份不能自由轉讓所有權，但經該銀行同意後可合法轉讓，因此不會有任何法律障礙。
 - iii) 停車場之建築面積不應計入地積比率計算。

第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下的資本值																
3.	中國遼寧省瀋陽市渾南新區三義街10及12號泛華商業廣場二期及三期	<p>泛華商業廣場（「發展項目」）為一個建於3幅總登記地盤面積約為47,916.7平方米之相鄰土地上規劃開發成一個含商業／辦公／服務式公寓為一體之綜合大樓之多期發展項目。發展項目之總建築面積約為263,000平方米（不包括地庫停車場）。</p> <p>該物業即發展項目二期及三期約於二零一五年落成後，總建築面積將約為178,227.85平方米（包括地庫面積約20,676平方米）。建築面積詳情列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>47,932.19</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>42,260.66</td> </tr> <tr> <td>辦公室／ 服務式公寓</td> <td>24,000.00</td> </tr> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>43,359.00</td> </tr> <tr> <td>地庫零售</td> <td>9,302.80</td> </tr> <tr> <td>地庫停車場</td> <td>11,373.20</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>178,227.85</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	零售	47,932.19	辦公室	42,260.66	辦公室／ 服務式公寓	24,000.00	服務式公寓	43,359.00	地庫零售	9,302.80	地庫停車場	11,373.20	總計：	178,227.85	該物業現時在興建中。	人民幣 400,000,000元 （貴集團應佔 70%權益： 人民幣 280,000,000元）
用途	概約建築面積 平方米																			
零售	47,932.19																			
辦公室	42,260.66																			
辦公室／ 服務式公寓	24,000.00																			
服務式公寓	43,359.00																			
地庫零售	9,302.80																			
地庫停車場	11,373.20																			
總計：	178,227.85																			
		<p>發展項目已獲授土地使用權，年期於二零四七年一月十七日屆滿，作商業用途。</p>																		

附註：

第一條：業權文件

1. 根據瀋陽市人民政府於二零零七年七月二十日頒發之國有土地使用權證【瀋南國用(2007)第064號】，總地盤面積約3,009.30平方米之發展項目C10-2-1-1段之土地使用權授予泛華房地產開發(瀋陽)有限公司(「泛華(瀋陽)」)，年期於二零四七年一月十七日屆滿，作商業用途。
2. 根據瀋陽市人民政府於二零零七年六月二十七日頒發之國有土地使用權證【瀋南國用(2007)第065號】，總地盤面積約40,540.20平方米之發展項目C10-2-1-2段之土地使用權授予泛華(瀋陽)，年期於二零四七年一月十七日屆滿，作商業用途。
3. 根據瀋陽市人民政府於二零零七年六月二十七日頒發之國有土地使用權證【瀋南國用(2007)第066號】，總地盤面積約4,367.20平方米之發展項目C10-2-1-3段之土地使用權授予泛華(瀋陽)，年期於二零四七年一月十七日屆滿，作商業用途。
4. 根據瀋陽市規劃和國土資源局渾南新區分局(「渾南分局」)與泛華(瀋陽)於二零零七年一月十八日訂立之國有土地使用權出讓合同【瀋南土出合字(2007)第01-1號】，渾南分局同意授出發展項目之土地使用權予泛華(瀋陽)，上述合同規定之主要條件概述以下：
 - i) 地點 : 瀋陽市渾南新區C10-2-1段
 - ii) 地盤面積 : 47,916.7平方米
 - iii) 土地使用期 : 40年
 - iv) 地積比率 : 不超過5.5
 - v) 建築密度 : 不超過40%
 - vi) 綠化率 : 不低於30%
 - vii) 樓高限制 : 遵照機場高度限制

第二條：公司背景

5. 根據泛華建設集團有限公司(「中國夥伴」)與本公司間接附屬公司中國基建有限公司於二零零九年三月十八日訂立之泛華(瀋陽)公司章程，就泛華(瀋陽)規定之主要條件概述如下：
 - i) 股本權益／出資 : 中國夥伴 : 30%/23,967,000美元
中國基建 : 70%/55,923,000美元
 - ii) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方於泛華(瀋陽)之出資比率釐定
6. 根據日期為二零一零年七月二十日之營業執照第210100402000064號，泛華(瀋陽)獲准經營業務，註冊資本為79,890,000美元，經營期限為二零零六年六月十五日至二零五六年六月十四日，業務範圍為開發、建設、銷售及租賃發展項目。

第三條：該物業狀況

7. 根據日期為二零一零年三月三十日之建設工程規劃許可證【建字第210112201010017號】，泛華（瀋陽）獲准開發總建築面積約232,830.20平方米（包括地庫面積約55,520平方米）之發展項目之C10-2-1-2段。
8. 發展項目二期及三期「竣工時之資本值」約為人民幣1,550,000,000元。
9. 據告知，已於二零零七年一月十八日收購瀋陽市渾南新區C10-2-1及C10-2-2段之土地，代價為人民幣133,624,245元，及於估值日該物業支銷之總開發成本為人民幣114,930,652元。該物業竣工尚需總開發成本約人民幣688,000,000元。於估值過程中，吾等已將上述成本考慮其中。

第四條：中國法律意見

10. 吾等已獲提供由中國法律顧問編製之有關該物業之法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i) 泛華房地產開發（瀋陽）有限公司（「泛華（瀋陽）」）已與瀋陽市規劃和國土資源局渾南新區分局訂立國有土地使用權出讓合同，並支付C10-2-1-1、C10-2-1-2及C10-2-1-3段之所有地價。
 - ii) 該物業部份之建設工程施工許可證現正申請中，將不會有任何法律障礙。
 - iii) 根據瀋陽市渾南新區規劃設計研究院提交的規劃，瀋陽市規劃和國土資源局已批准該物業之總建築面積266,359平方米。儘管瀋陽市規劃和國土資源局已頒發總建築面積為232,830.2平方米之該物業之建設工程規劃許可證，但據悉取消建築物高度限制尚待批准。此表明政府機構已承認並同意泛華（瀋陽）總建築面積266,359平方米之建設，因此泛華（瀋陽）獲得銷售許可證並無法律障礙。
 - iv) 該物業部份現由中國之一家銀行（「銀行」）按揭持有。該物業之按揭部份不能自由轉讓所有權，但經該銀行同意後可合法轉讓，因此不會有任何法律障礙。泛華（瀋陽）因此有權依法轉讓、租賃或按揭該物業其他部份。
 - v) 停車場之建築面積不應計入地積比率計算。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則載有有關本公司之資料，董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及全信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實，致使本通函或其所載任何內容產生誤導。

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
<i>法定股本</i>	
10,000,000,000股股份	500,000,000
<i>已發行及繳足</i>	
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%固定利息可換股可贖回債券（「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轉換為股份之證券。

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	736,568,000	–	736,568,000	17.25
史鳳玲女士	170,000,000	1,019,290,512	1,189,290,512	27.85

(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，彼被視為擁有所有該等股份權益。

(b) 相關股份之好倉

本公司之非上市2.5%固定利息可換股可贖回債券（即可換股債券）之好倉

董事姓名	持有身份	可換股	相關股份	於最後 可行日期 佔本公司 已發行股本 百分比(%)
		債券金額 港元	數目	
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（本公司持股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	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／註冊資本 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或擬訂立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

於二零一一年四月二十九日，本公司之一間全資附屬公司與羅家寶先生訂立協議，以總代價240,000,000港元減截至完成時達利創建有限公司所欠物業之附帶按揭貸款，收購達利創建有限公司及董事貸款。協議之詳情已於本公司日期為二零一一年四月二十九日之公告內披露，該交易已於二零一一年六月三十日完成。

除上文所述者及本通函內披露者外，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（即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日期）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，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁。

10. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內曾訂立下列對本集團而言屬重大或可能屬重大之合約（並非在日常業務中訂立之合約）：

- (a) 本公司擁有55%權益之附屬公司陸海投資發展有限公司與祥安置業投資有限公司於二零零九年八月二十一日訂立之預約合同，內容有關陸海投資發展有限公司出售其於名為TN6地段之地塊之全部權益，總代價為350,000,000港元，並促使向陸海投資發展有限公司償付部份最終付款；
- (b) 祥安置業投資有限公司及金龍投資發展有限公司（作為買方）與Fast Action Developments Limited、鄭建東先生、羅家寶先生、許文帛先生、蔡宏江先生及胡家儀先生（作為賣方）於二零零九年九月二十五日訂立之預約合同及成交代價安排協議，內容有關出售(i)陸海投資發展有限公司之全部已發行股本額；及(ii)陸海投資發展有限公司所欠羅家寶先生、許文帛先生、蔡宏

江先生、胡家儀先生、Fast Action Developments Limited及鄭建東先生之股東貸款，總代價為230,000,000港元；

- (c) Fast Action Developments Limited、祥安置業投資有限公司與金龍投資發展有限公司於二零零九年九月二十五日就根據出售事項促使向Fast Action Developments Limited償付部份最終付款所訂立之成交代價安排協議；
- (d) 陸海投資發展有限公司與祥安置業投資有限公司於二零零九年九月二十五日訂立之終止協議，內容有關終止日期為二零零九年八月二十一日就出售澳門氹仔一塊地所訂立之預約合同及成交代價安排協議；
- (e) 中國基建有限公司與泛華建設就泛華（瀋陽）於二零零九年十一月二日訂立之諒解備忘錄，以及泛華（瀋陽）與泛華建設就泛華建設向泛華（瀋陽）提供之股東貸款於同日訂立之股東貸款協議，總金額最高達人民幣400,000,000元；
- (f) 本公司與宇華酒店管理有限公司於二零零九年十一月二十八日訂立之出售協議，內容有關本公司出售東方明珠澳門有限公司之全部權益及股東貸款，總代價為400,000,000港元；
- (g) 買方與Patient Holdings Limited（本公司之全資附屬公司）於二零零九年十二月十五日訂立之臨時買賣協議，內容有關以代價84,900,000港元出售一項物業；
- (h) 本公司與紀紅斌女士於二零零九年十二月二十二日訂立之終止協議，內容有關終止收購Finest Gain Investments Limited之全部權益；
- (i) 期權協議；
- (j) 本公司與迅嘉有限公司於二零一一年四月十一日訂立之協議，內容有關以代價140,000,000港元收購Success Take Limited；
- (k) 期權協議訂約各方於二零一一年四月二十八日訂立之經修訂期權協議，以對期權協議之若干條款作出修訂；
- (l) 本公司之一間全資附屬公司與羅家寶先生於二零一一年四月二十九日訂立

之協議，內容有關以總代價240,000,000港元減截至完成時達利創建有限公司所欠物業之附帶按揭貸款，收購達利創建有限公司及董事之貸款；及

(m) 出售協議。

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
浩德融資有限公司	一間根據證券及期貨條例獲授權進行證券及期貨條例項下第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）等受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就出售協議之條款及其項下擬進行交易之獨立財務顧問
國衛會計師事務所	英國特許會計師 香港執業會計師
普敦國際評估有限公司	物業估值師

於本通函日期，上述各專家已發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其報告及函件，並引述其名稱及意見，且迄今彼等並無撤回該同意書。

於最後可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，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（本公司最近期刊發經審核賬目之結算日期）以來，上述各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。

12. 一般資料

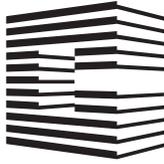
(a) 本公司之香港註冊辦事處地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座20樓2007室。本公司之開曼群島註冊辦事處地址為The R&H Trust Co. Ltd., Windward 1, Regatta Office Park, Grand Cayman, Cayman Islands。

- (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) 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) 本通函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股東特別大會當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) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約副本；
- (c) Central Bingo之會計師報告，全文載於本通函附錄一；
- (d) 餘下集團之未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 普敦國際評估有限公司編製之物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (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) 本公司截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止兩個年度之年報；及
- (h) 所有自二零一零年十二月三十一日（本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期）以來根據上市規則第14章及第14A章所載規定刊發之通函。



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」）謹定於二零一一年八月十七日（星期三）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」），藉以處理以下事項：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准根據本公司、本公司關連人士Amazing Glory Investments Limited（「買方」）及本公司執行董事兼行政總裁史鳳玲女士於二零一一年七月七日訂立之買賣協議（「出售協議」，其註明「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別）以總代價582,700,000港元向買方出售本公司之附屬公司Central Bingo Group Limited全部已發行股本及其股東貸款（「出售事項」）及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事進行彼等認為必需、權宜或適當之所有行動及事宜以執行及／或使與出售事項有關或相關之事宜及出售協議項下擬進行之交易生效。」

承董事會命
中國基建投資有限公司
公司秘書
羅進財

香港，二零一一年七月二十九日

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份數目及類別。
2. 代表委任表格須以書面形式經委任人或其正式書面受託人簽署，或倘委任人為法團，則須蓋上法團印鑑或經負責人、受託人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. 倘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。