

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

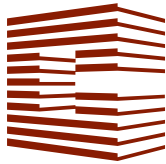
---

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、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經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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

**WOFFORD HOLDINGS LIMITED**

**全部已發行股本的非常重大出售事項**

本公司之財務顧問

**凱利**

**凱利融資有限公司**

---

本公司謹訂於二零一三年十二月十日(星期二)上午十一時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈1樓澳門賽馬會會員會所舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第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。

二零一三年十一月二十五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 目標集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 餘下集團的未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 該物業的估值報告 .....	III-1
附錄四 — 本集團的財務資料 .....	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：

「協議」	指	本公司與買方於二零一三年十月九日就出售及購買銷售股份及股東貸款訂立的買賣協議
「資產價值」	指	根據目標集團未經審核管理賬目計算，除該物業外目標集團資產的總價值
「聯繫人」	指	具有上市規則所界定的涵義
「董事會」	指	董事會
「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的有限公司，其股份於聯交所上市
「完成日期」	指	出售事項的完成日期
「關連人士」	指	具有上市規則所界定的涵義
「出售事項」	指	本公司根據協議的條款及條件向買方出售銷售股份及股東貸款
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將於二零一三年十二月十日召開的本公司股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項及協議項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行間市場上銀行之間進行拆借的港元利率
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零一三年十一月二十一日，即本通函付印前確定其所載若干資料的最後可行日期
「負債價值」	指	根據目標集團未經審核管理賬目計算，除股東貸款外目標集團負債的總價值
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京泰和盈科」	指	南京泰和盈科置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於最後可行日期其40%權益由本集團所擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於新界西貢清水灣道松濤苑的10座住宅物業
「買方」	指	Heartbell Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「餘下集團」	指	出售事項完成後的本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中一股每股面值1.00美元的股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	目標公司於完成日期欠付本公司的免息股東貸款

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.05港元的普通股
「達利創建」	指	達利創建有限公司，一間於香港註冊成立的物業投資有限公司，由目標公司全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Wofford Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由本公司全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及達利創建
「投標」	指	由買方作出並由本公司於二零一三年九月二十七日接納的投標
「%」	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：

業德超先生 (主席兼行政總裁)

朱海華先生 (副主席)

周國昌先生

季旭東先生

徐小俊先生

李笑玉女士

香港註冊辦事處：

香港

九龍尖沙咀

廣東道9號港威大廈6座

12樓1205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：

何金耿先生

郁紅高先生

袁漢明先生

敬啟者：

有關出售

**WOFFORD HOLDINGS LIMITED**

**全部已發行股本的非常重大出售事項**

緒言

於二零一三年八月九日，本公司宣佈其已決議以公開招標方式出售達利創建全部已發行股份。達利創建為本公司的間接全資附屬公司及該物業擁有人。公開招標已於二零一三年九月二十五日結束，截至該日本公司律師共收到兩份出價。本公司已於二零一三年九月二十七日接納提供銷售股份及股東貸款之總代價最高的投標。

於二零一三年十月九日，本公司與買方（一名獨立第三方）訂立協議，據此，本公司已有條件同意出售及買方已有條件同意購買銷售股份及股東貸款，總代價為240,888,888港元（可予調整）。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的一項非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)出售事項的進一步詳情；(ii)有關目標集團的財務資料；(iii)餘下集團的未經審核備考財務資料；(iv)該物業的估值報告；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則規定的其他資料。

### 協議

#### 日期

二零一三年十月九日

#### 協議訂約方

賣方： 本公司

買方： Heartbell Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方，且彼等之前與本公司及其關連人士概無關係。

#### 將予出售的資產

將予出售的資產為銷售股份（即目標公司的全部已發行股本）及股東貸款（即於完成日期目標公司應付本公司的免息貸款的未償還款額）。於二零一三年九月三十日，股東貸款數額約為128,018,000港元。

#### 代價

出售事項的總代價為240,888,888港元（可按下述情況予以調整），將以下列方式支付：

- (i) 24,088,888港元（即總代價的10%）已作為按金由買方於提交投標時以現金支付；
- (ii) 為解除抵押而應付予該物業抵押權人的贖回金額將由買方於完成日期支付予抵押權人；及
- (iii) 剩餘款項須於完成日期支付。

倘於完成日期的資產價值超過於完成日期的負債價值，則出售事項的總代價應增加該超出的數額。另一方面，倘於完成日期的資產價值低於於完成日期的負債價值，則出售事項的總代價應減少該不足的數額。於二零一三年九月三十日，資產價值及負債價值（不包括該物業之抵押貸款）分別約為1,186,000港元及1,413,000港元。

出售事項的代價為本公司於招標過程中收到的最高符合出價。本公司並未就公開招標對該物業進行估值。然而，在評估投標價格的合理性時，本公司已考慮獨立估值師於二零一二年十二月三十一日對該物業進行的估值，並已參考類似樓盤住宅物業的最新售價。董事相信公開招標是釐定該物業的市價的最公開及公平的方式之一，並認為出售事項的代價屬公平合理。

### 先決條件

完成出售事項須待（其中包括）股東於股東特別大會上批准出售事項後方可作實。出售事項將於二零一三年十二月二十三日或訂約方可能書面同意的其他日期完成。

### 承諾

達利創建將於完成日期或其後一個營業日內解除該物業的抵押。

### 目標集團資料

目標公司為一間於二零一一年在英屬處女群島註冊成立的有限責任投資控股公司，於最後可行日期由本公司全資擁有。目標公司的主要資產為其於達利創建全部已發行股本的投資，達利創建為一間於二零零五年在香港註冊成立的有限責任物業投資公司。達利創建的主要資產為該物業，即十座位於新界西貢清水灣道松濤苑的住宅物業。該物業為擁有私家花園之豪宅（總樓面面積介乎約2,800至3,200平方呎），於二零一一年六月由本集團以成本約240,000,000港元購入作投資用途。於最後可行日期，十座物業中的八座已出租予租客，月租金介乎約63,000港元至82,000港元，租約將於二零一四年六月至二零一五年十月屆滿。於最後可行日期，餘下兩座未被出租的房屋仍被空置。

如本通函附錄三估值報告所載，該物業於二零一三年九月三十日的總價值估計約為237,000,000港元。該物業目前涉及一項兩筆抵押貸款的法定押記，這兩筆抵押貸款



## 董事會函件

分別按香港銀行同業拆息加1.3%及香港銀行同業拆息加1.4%的年利率計息，並須於20年內分240期每月分別等額支付約112,000港元及501,000港元進行償還。於最後可行日期，就抵押貸款應付贖回款項的未支付金額約為109,910,000港元。

目標集團的未經審核綜合財務資料（其詳情載於本通函附錄一）概述如下：

	截至 二零一三年 九月三十日 止九個月 千港元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元	於 二零一一年 一月十二日 (目標公司 註冊成立日期) 至二零一一年 十二月三十一日 止期間 千港元
營業額	5,160	6,395	2,658
除稅前(虧損)/溢利	(52,847)	35,838	14,910
期/年內(虧損)/溢利	<u>(52,847)</u>	<u>35,838</u>	<u>14,910</u>
	於 二零一三年 九月三十日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元
(負債)/資產淨值	<u>(2,098)</u>	<u>50,749</u>	<u>14,911</u>

### 所得款項用途

出售事項的所得款項淨額（經扣除抵押該物業的贖金及與出售事項直接相關的開支後）估計為約126,847,000港元。本公司擬將出售事項所得款項淨額的約20%及70%分別用於有關房地產業務和天然氣加氣站的投資。出售事項所得款項淨額的餘下10%將用作本集團的一般營運資金。於最後可行日期，本公司尚未確定任何具體投資計劃或投資目標。出售事項所得款項未動用部份將存放於銀行，以賺取利息收入。

## 出售事項的財務影響

於出售事項完成後，本集團將不再於目標公司擁有任何股份權益，目標公司屆時起將不再為本公司附屬公司。

根據代價240,888,888港元、目標集團於二零一三年九月三十日的負債淨值約2,098,000港元、股東貸款於二零一三年九月三十日為數約128,018,000港元及就抵押貸款應付贖回款項於二零一三年九月三十日的未支付金額約110,853,000港元計算，代價較於二零一三年九月三十日目標集團的負債淨值、股東貸款及就抵押貸款應付贖回款項的未支付金額之總額高出4,115,888港元。

如本通函附錄二餘下集團的未經審核備考財務資料所載，倘出售事項於二零一二年一月一日完成，則將會在本公司綜合賬目中確認出售事項之虧損約19,339,000港元，而本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合淨虧損將由約15,414,000港元增加至約71,791,000港元。倘出售事項於二零一二年十二月三十一日完成，本集團的綜合總資產及負債總額將分別減少約169,417,000港元及116,517,000港元。股東應注意，上述財務影響僅供參考，於本公司綜合賬目中最終確認的出售虧損金額將取決於目標集團於完成日期的財務狀況。

## 出售事項的理由

本集團主要從事在香港及中國的物業發展及投資項目及在中國的天然氣業務。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，該物業的維修及保養成本以及抵押貸款利息總額約為2,264,000港元。近期已就該物業產生斜坡調查及維修費用約3,000,000港元。鑑於該物業較高的維修及保養成本以及融資成本，但該物業的租金收入相對較低（於截至二零一二年十二月三十一日止年度僅為約6,395,000港元），由於每月租金收入不足以支付抵押貸款的每月償還金額，目標集團自二零一二年起即已錄得現金流出淨額。鑑於上述原因，董事會認為，相對於本集團其他業務（如位於南京的物業投資項目，其保證溢利每年不低於12%），投資於該物業的回報率並不理想。因此，董事會於二零一三年七月考慮出售該物業。董事會相信，出售事項為本集團提供了一個良好機會以公平市價變現其於該物業的投資，並使本集團獲得額外資金，當機會出現時，讓本集團能把資源投放於與房地產或天然氣加氣站相關的較優質回報的投資項目上。董事會認為，出售事項的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 本集團的財務及經營前景

待出售事項完成後，本集團將集中在中國內地進行物業發展及投資以及天然氣業務。

### 於南京的物業發展及投資項目

於二零一二年十二月十日，本集團透過認購泰和投資（中國）有限公司的40%股權完成其於南京泰和盈科40%股權的投資，投資詳情載於本公司日期為二零一二年十一月二日的通函。由南京泰和盈科於南京市江寧區發展的住宅物業項目的建設進度及預售事宜進展良好，且符合本公司的預期。於最後可行日期，約有315個住宅單位已被預售，平均售價約為每平方米人民幣12,000元。預期將於二零一三年底向買家交房。商業大廈目前正在施工，預期將於二零一四年六月落成，而內部裝修則將於二零一五年三月完工。商業大廈的商舖預售預計將於二零一三年十一月開始，一些知名企業已表示其有意認購商舖。

根據有關各方就上述投資訂立的日期為二零一二年九月二十七日的協議，業德超先生、Modern Admission Group Limited及李啟才先生（統稱「擔保人」）共同及單獨向本公司的全資附屬公司建基發展有限公司承諾，於建基發展有限公司仍為泰和投資（中國）有限公司的股東期間，建基發展有限公司的年度回報（即應自本集團於泰和投資（中國）有限公司的權益中收取的股息）不得低於建基發展有限公司就投資所支付300,000,000港元代價的12%。倘建基發展有限公司的回報低於該限額，擔保人須於每個曆年五月十五日或之前按等額基準以現金補償建基發展有限公司。因此，預期於泰和投資（中國）有限公司的投資將為本集團帶來每年不少於36,000,000港元的回報。

### 於洛陽新安縣的天然氣業務

本公司附屬公司新安中京燃氣有限公司（「新安中京」）於中國河南省洛陽市新安縣新安產業集聚區從事天然氣供應網絡的營運。

首期管道建設已於二零一二年六月完工，且通氣試驗已於二零一二年十月順利完成。新安中京須根據相關法律法規取得燃氣經營許可證後，方可正式投產。許可證申請尚在進行當中，但相關機關並無明確發放許可證的具體時間，因為申請涉及多個政府部門，而彼等之辦理時間目前亦不確定。本集團將與其中國律師討論要求相關機關

給出具體時間表的可能性。同時，為促進燃氣經營許可證的申請過程，新安中京管理層已嘗試接洽其他天然氣公司尋求戰略合作機會，但尚未達成任何具約束力的協議。倘若在二零一四年一月前無法取得燃氣經營許可證，或無法獲得策略性合作機會解決辦理許可證問題，本公司或會考慮於適當時候出售其於新安中京之投資。

除於南京的現有物業發展及投資項目以及於洛陽新安縣的天然氣業務外，董事會正尋求可能為本集團帶來溢利的其他與房地產業務及天然氣加氣站項目相關的投資機會。然而，於最後可行日期，本集團尚未確定任何具體的投資計劃或投資目標。於最後可行日期，本公司並無進行任何出售、縮減及／或終止其現有業務的意向、磋商、協議、安排及諒解（不論是否已落實）。考慮到上文所述及出售事項將為餘下集團的後續投資提供財務資源，董事認為，餘下集團的經營前景乃審慎樂觀。

### 上市規則涵義

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的一項非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。由於於最後可行日期，概無股東於出售事項中擁有任何有別於其他股東的重大權益以及概無買方及其聯繫人持有任何股份，故概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項放棄投票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一三年十二月十日（星期二）上午十一時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈1樓澳門賽馬會會員會所舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易。於股東特別大會上的表決將按股數點算方式進行。

股東特別大會召開通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁，並隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。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。

## 推薦意見

董事認為，協議條款屬公平合理，且訂立協議符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准協議及其項下擬進行之交易的普通決議案。

## 其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
中國基建投資有限公司  
主席  
業德超  
謹啟

二零一三年十一月二十五日

下文載列目標集團於二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日的未經審核綜合財務狀況表，以及目標集團於二零一一年一月十二日（目標公司註冊成立日期）至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年九月三十日止九個月的未經審核綜合全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表，該等報表已由本公司申報會計師開元信德會計師事務所有限公司（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2400號「審閱財務報表之委聘」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱。

根據彼等的審閱結果，開元信德會計師事務所有限公司並無發現任何事項致使彼等相信未經審核財務資料在各重大方面未有按照本通函附錄一附註2所載的編製基準編製。開元信德會計師事務所有限公司發出的審閱報告並無保留或修訂意見。



開元信德會計師事務所有限公司  
ELITE PARTNERS CPA LIMITED  
Certified Public Accountants

敬啟者：

## 緒言

吾等已審閱通函第I-3至I-7頁所載Wofford Holdings Limited（「Wofford」）及其附屬公司（「出售集團」）的未經審核綜合財務資料，當中包括於二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日的未經審核綜合財務狀況表，以及於二零一一年一月十二日（註冊成立日期）至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年十二月三十一日止年度及於二零一三年一月一日至二零一三年九月三十日止期間（「有關期間」）的相關未經審核綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表及說明附註（「未經審核綜合財務資料」）。未經審核綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14章第14.68(2)(a)(i)(A)條編製，僅供載入中國基建投資有限公司（「貴公司」）就出售Wofford全部已發行股本而刊發的通函內。



貴公司董事（「董事」）須負責根據財務資料附註2所載的編製基準及上市規則第14章第14.68(2)(a)(i)(A)條編製及呈列出售集團的財務資料。董事亦負責管理層認為就編製不存在因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的未經審核綜合財務資料而言屬必要的內部控制。未經審核綜合財務資料並無載有足夠資料，以構成香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）（經修訂）第1號「財務報表的呈列」所界定的完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告。吾等的責任是根據吾等的審閱對未經審核綜合財務資料作出結論，並依據吾等協定的委聘條款，僅向閣下作為一個實體呈報吾等的結論，除此之外不作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

## 審閱範圍

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號「審閱財務報表之委聘」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」開展審閱。該等準則要求吾等規劃及執行審閱，從而獲得中等程度保證度以確定未經審核綜合財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述。審閱範圍主要限於就財務數據向公司員工進行詢問並執行分析程序，因此提供相比審核較低的保證程度。吾等並未進行審核，故此不發表審核意見。

## 結論

根據吾等的審閱結果，吾等並無發現任何事項致使吾等相信出售集團於有關期間的未經審核綜合財務資料在各重大方面未有按照未經審核綜合財務資料附註2所載的編製基準編製。

此致

香港九龍  
尖沙咀廣東道9號  
港威大廈6座  
12樓1205室  
中國基建投資有限公司  
董事會 台照

開元信德會計師事務所有限公司  
香港  
執業會計師  
葉啟賢  
執業證書號碼  
P05131  
謹啟

二零一三年十一月二十五日

## I. 未經審核綜合財務資料

## 未經審核綜合全面收益表

	於 二零一三年 一月一日至 九月三十日 止期間 千港元	於 二零一二年 一月一日至 九月三十日 止期間 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	於 二零一一年 一月十二日 (註冊成 立日期)至 二零一一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
營業額	5,160	4,512	6,395	2,658
直接成本	(561)	(674)	(885)	(441)
	4,599	3,838	5,510	2,217
其他收益及收入淨額	12	-	-	-
投資物業公平值變動產生之 (虧損)/收益	(51,000)	-	36,000	3,000
議價購買之收益 (附註3)	-	-	-	13,348
一般及行政費用	(5,160)	(2,921)	(3,754)	(2,714)
經營(虧損)/溢利	(51,549)	917	37,756	15,851
財務成本	(1,298)	(1,450)	(1,918)	(941)
除稅前(虧損)/溢利	(52,847)	(533)	35,838	14,910
所得稅開支	-	-	-	-
期/年內(虧損)/溢利及全面 (開支)/收益總額	(52,847)	(533)	35,838	14,910
應佔期/年內(虧損)/溢利及 全面(開支)/收益總額 - Wofford擁有人	(52,847)	(533)	35,838	14,910



## 未經審核綜合財務狀況表

	於		
	二零一三年 九月三十日 千港元	於十二月三十一日 二零一二年      二零一一年 千港元      千港元	
<b>非流動資產</b>			
投資物業	237,000	288,000	252,000
物業、廠房及設備	445	1,112	2,839
	<u>237,445</u>	<u>289,112</u>	<u>254,839</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	12	528	7
現金及銀行結餘	729	2,085	3,214
	<u>741</u>	<u>2,613</u>	<u>3,221</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	(1,413)	(1,455)	(1,351)
應付控股公司款項	(128,018)	(124,459)	(121,246)
計息借貸，有抵押	(110,853)	(115,062)	(120,552)
	<u>(240,284)</u>	<u>(240,976)</u>	<u>(243,149)</u>
<b>流動負債淨值</b>	<u>(239,543)</u>	<u>(238,363)</u>	<u>(239,928)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>(2,098)</u>	<u>50,749</u>	<u>14,911</u>
<b>(負債)／資產淨值</b>	<u>(2,098)</u>	<u>50,749</u>	<u>14,911</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	1	1	1
儲備	(2,099)	50,748	14,910
	<u>(2,098)</u>	<u>50,749</u>	<u>14,911</u>
<b>權益總額</b>	<u>(2,098)</u>	<u>50,749</u>	<u>14,911</u>

## 未經審核綜合權益變動表

	股本 千港元	(累計虧損)／ 保留盈利 千港元	總額 千港元
於二零一一年一月十二日 (註冊成立日期)	1	-	1
期內溢利及全面收益總額	<u>-</u>	<u>14,910</u>	<u>14,910</u>
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	1	14,910	14,911
年內溢利及全面收益總額	<u>-</u>	<u>35,838</u>	<u>35,838</u>
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	1	50,748	50,749
期內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(52,847)</u>	<u>(52,847)</u>
於二零一三年九月三十日	<u><u>1</u></u>	<u><u>(2,099)</u></u>	<u><u>(2,098)</u></u>
於二零一二年一月一日	1	14,910	14,911
期內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(533)</u>	<u>(533)</u>
於二零一二年九月三十日	<u><u>1</u></u>	<u><u>14,377</u></u>	<u><u>14,378</u></u>

## 未經審核綜合現金流量表

	於 二零一三年 一月一日至 九月三十日 止期間 千港元	於 二零一二年 一月一日至 九月三十日 止期間 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	於 二零一一年 一月十二日 (註冊成立 日期)至 二零一一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
<b>經營業務</b>				
除稅前(虧損)/溢利	(52,847)	(533)	35,838	14,910
就下列作出調整：				
折舊	700	1,775	2,157	1,512
投資物業公平值變動產生之 虧損/(收益)	51,000	-	(36,000)	(3,000)
議價購買之收益	-	-	-	(13,348)
財務成本	1,298	1,450	1,918	941
<b>經營資金變動前之經營溢利</b>	<b>151</b>	<b>2,692</b>	<b>3,913</b>	<b>1,015</b>
應收貿易賬款及其他應收 款項減少/(增加)	516	(495)	(521)	9
應付貿易賬款及其他應付 款項(減少)/增加	(42)	305	104	550
應付控股公司款項增加	3,559	2,906	3,213	121,246
<b>經營業務所得現金淨額</b>	<b>4,184</b>	<b>5,408</b>	<b>6,709</b>	<b>122,820</b>
<b>投資業務</b>				
購入物業、廠房及設備之付款	(33)	(375)	(430)	(3)
收購附屬公司時現金流出淨額	-	-	-	(139,004)
<b>投資業務所耗現金淨額</b>	<b>(33)</b>	<b>(375)</b>	<b>(430)</b>	<b>(139,007)</b>
<b>融資業務</b>				
發行股份	-	-	-	1
償還銀行貸款	(4,209)	(4,105)	(5,490)	(2,659)
新增銀行貸款所得資金	-	-	-	23,000
已付利息	(1,298)	(1,450)	(1,918)	(941)
<b>融資業務(所耗)/所得現金淨額</b>	<b>(5,507)</b>	<b>(5,555)</b>	<b>(7,408)</b>	<b>19,401</b>
<b>現金及現金等值物(減少)/ 增加淨額</b>	<b>(1,356)</b>	<b>(522)</b>	<b>(1,129)</b>	<b>3,214</b>
於期/年初之現金及現金等值物	2,085	3,214	3,214	-
於期/年終之現金及現金等值物	<u>729</u>	<u>2,692</u>	<u>2,085</u>	<u>3,214</u>
<b>現金及現金等值物之結餘分析</b>				
於期/年終之現金及現金等值物	<u>729</u>	<u>2,692</u>	<u>2,085</u>	<u>3,214</u>

## II. 未經審核綜合財務資料附註

### 1. 公司資料

Wofford Holdings Limited為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。

於二零一三年十月九日，中國基建投資有限公司（「本公司」）訂立買賣協議，以總代價240,888,888港元（可予調整）向Heartbell Limited（「買方」）出售Wofford Holdings Limited的全部已發行股本及其附屬公司（「出售集團」）及股東貸款（「出售事項」）。出售事項完成後，出售集團成員公司將不再為本公司附屬公司。

出售集團的主要業務為在香港的物業投資。

### 2. 財務資料的編製基準

出售集團的未經審核綜合財務資料（「未經審核綜合財務資料」）乃根據上市規則第14章第14.68(2)(a)(i)(A)條編製，僅供載入本公司就出售事項而刊發的通函內。於二零一一年一月十二日（註冊成立日期）至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年十二月三十一日止年度及於二零一三年一月一日至二零一三年九月三十日止期間（「有關期間」）未經審核綜合財務資料所載之金額乃根據本公司及其附屬公司於編製其年度綜合財務報表時所採納的有關會計政策確認及計量，而有關會計政策符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則。

未經審核綜合財務資料並無載有足夠資料，以構成香港會計師公會所頒佈的香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表的呈列」所界定的完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期報告。

於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日，出售集團錄得流動負債淨值分別約為239,928,000港元、238,363,000港元及239,543,000港元，而於二零一三年九月三十日錄得負債淨值約為2,098,000港元。有鑑於此，本公司董事在評估出售集團會否具備充裕的財務資源繼續按持續經營基準經營業務時已考慮出售集團的未來流動資金。未經審核綜合財務資料乃基於本公司已同意向出售集團提供充裕資金以應付其於可見將來直至出售事項完成到期的財務責任，按持續經營基準編製。

出售集團於有關期間的未經審核綜合全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表包括出售集團於整個有關期間內的業績、權益變動及現金流量。

出售集團於二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日的未經審核綜合財務狀況表包括出售集團於該等日期一直存在的資產、負債及權益。

### 3. 議價購買之收益

議價購買之收益乃指Wofford Holdings Limited（本公司之全資附屬公司）收購達利創建有限公司全部已發行股本及其董事貸款之總代價139,038,000港元與達利創建有限公司於二零一一年六月三十日（即收購完成日期）之資產淨值及其董事貸款之公平值約152,386,000港元的差額。

### 4. 報告期後事件

除財務資料其他部分所披露者外，報告期後並無發生任何重大事件。

以下為本公司申報會計師開元信德會計師事務所有限公司（香港執業會計師）就餘下集團的未經審核備考財務資料所發出的報告全文，僅為載入本通函而編製。



開元信德會計師事務所有限公司  
ELITE PARTNERS CPA LIMITED  
Certified Public Accountants

敬啟者：

吾等已完成核證工作以對中國基建投資有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製有關 貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一二年十二月三十一日的備考綜合財務狀況表、截至二零一二年十二月三十一日止年度的備考綜合全面收益表及截至二零一二年十二月三十一日止年度的備考綜合現金流量表及相關附註，乃載於 貴公司就 貴公司建議出售Wofford Holdings Limited全部已發行股本（「出售事項」）而刊發日期為二零一三年十一月二十五日的通函（「通函」）附錄二「餘下集團的未經審核備考財務資料」一節第II-4至II-13頁。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用標準於通函第II-4至II-13頁概述。

董事已編製未經審核備考財務資料，以供說明出售事項對 貴集團於二零一二年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如出售事項已分別於二零一二年十二月三十一日及二零一二年一月一日進行。作為此過程之一部份，有關 貴集團的財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務報表（已就此刊發審計報告）。

## 貴公司董事及申報會計師各自的責任

董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第4.29條並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）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章第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並僅向閣下報告吾等的意見。關於吾等過往用於編製未經審核備考財務資料所使用的任何財務資料曾出具的任何報告，除吾等於該等報告發出日期對該等報告的發出對象所承擔之責任外，吾等並不承擔任何責任。

## 意見基礎

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範以及規劃及執程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4章第4.29條的規定以及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製未經審核備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，不會對編製未經審核備考財務資料採用的財務資料進行審閱。

通函載入未經審核備考財務資料之目的，僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易已於選定說明日期前發生或進行。因此，吾等並不保證有關事件或交易於二零一二年十二月三十一日或二零一二年一月一日的實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在就未經審核備考財務資料是否按照涉及執程序的適當標準妥為編製作出匯報，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用的適當標準是否就呈列有關事項或交易的直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定程序取決於申報會計師的判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團性質、已就此編製未經審核備考財務資料的有關事件或交易以及其他相關工作情況的了解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足及恰當，為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4章第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

此致

香港九龍  
尖沙咀廣東道9號  
港威大廈6座  
12樓1205室  
中國基建投資有限公司  
董事會 台照

開元信德會計師事務所有限公司  
香港  
執業會計師  
葉啟賢  
執業證書號碼  
P05131  
謹啟

二零一三年十一月二十五日

**(A) 未經審核備考綜合財務狀況表**

餘下集團的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章第4.29條編製，以供說明出售事項的影響，猶如出售事項已於二零一二年十二月三十一日完成。

未經審核備考綜合財務狀況表乃以本集團於二零一二年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報）及出售集團於二零一二年十二月三十一日的未經審核綜合財務狀況表（摘錄自本通函附錄一所載出售集團的經審閱財務資料）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的財務資料。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二零一二年十二月三十一日完成時所達致餘下集團的實際財政狀況，亦不可用作預測餘下集團的日後財政狀況。

未經審核備考綜合財務狀況表應與本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二零一二年十二月三十一日完成之情況下，餘下集團於二零一二年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況。



## 未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)		千港元 (附註3)	餘下集團 千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	288,000	(288,000)			–
物業、廠房及設備	19,596	(1,112)			18,484
無形資產	122,559				122,559
於聯營公司之權益	644,610				644,610
	<u>1,074,765</u>				<u>785,653</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	109				109
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	33,503	(528)			32,975
現金及銀行結餘	7,350				7,350
	25,009	(2,085)	122,308		145,232
	<u>65,971</u>				<u>185,666</u>
<b>流動負債</b>					
應付貿易賬款及其他應付款項	(14,380)	1,455			(12,925)
應付控股公司款項	–	124,459	(124,459)		–
計息借貸，有抵押	(115,062)	115,062			–
	<u>(129,442)</u>				<u>(12,925)</u>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>	<u>(63,471)</u>				<u>172,741</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>1,011,294</u>				<u>958,394</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	(30,640)				(30,640)
<b>資產淨值</b>	<u>980,654</u>				<u>927,754</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	213,496				213,496
儲備	756,126		(52,900)		703,226
本公司擁有人應佔權益總額	969,622				916,722
非控股股東權益	11,032				11,032
<b>權益總額</b>	<u>980,654</u>				<u>927,754</u>

附註：

- (1) 有關數額摘錄自本集團於二零一二年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表（載於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之已刊發年報）。
- (2) 有關調整摘錄自附錄一所載出售集團於二零一二年十二月三十一日的未經審核綜合財務狀況表，乃指不考慮出售集團的資產與負債（假設交易已於二零一二年十二月三十一日完成）。
- (3) 有關調整反映出售事項的估計虧損，猶如出售事項已於二零一二年十二月三十一日完成：

	千港元
總代價	240,889
本集團應佔出售集團於二零一二年十二月三十一日的資產淨值	(50,749)
出售於二零一二年十二月三十一日的股東貸款	(124,459)
免除於二零一二年十二月三十一日的計息借貸	(115,062)
估計直接費用	(3,519)
出售虧損	(52,900)

就編製未經審核備考財務資料而言，交易淨現金代價約122,308,000港元與其公平值相若，假定將不予調整，以及根據本公司與買方於二零一三年十月九日訂立的買賣協議（「協議」）收取，並扣除為解除二零一二年十二月三十一日之按揭而應付予投資物業按揭承按人約115,062,000港元贖回金額（假設交易已於二零一二年十二月三十一日完成）以及有關出售事項之估計直接費用約3,519,000港元。

出售事項的財務影響及實際虧損金額乃根據於完成日期總代價調整、有關交易的估計直接費用、出售集團資產淨值的賬面值及應付本公司款項釐定，因此在出售事項完成后可能會變動。

- (4) 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二零一二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。

**(B) 未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面收益表**

餘下集團的未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面收益表（「未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面收益表」）乃根據上市規則第4章第4.29條編製，以供說明出售事項的影響，猶如出售事項已於二零一二年一月一日完成。

未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面收益表乃以本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表及經審核綜合全面收益表（摘錄自本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報）及出售集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的未經審核綜合全面收益表（摘錄自本通函附錄一所載出售集團的經審閱財務資料）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收益表乃依據若干假設、估計、不明朗因素及目前可獲得的資料。因此，未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面收益表不可用作概述假設出售事項已於二零一二年一月一日完成時所達致餘下集團的實際業績，亦不可用作預測餘下集團的日後財務業績。

未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面收益表應與本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收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收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收益表由董事編製，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二零一二年一月一日完成之情況下，餘下集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度或任何未來日期的業績。

## 未經審核備考綜合損益表

	本集團		備考調整		餘下集團	
	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元	千港元
營業額	13,617	(6,395)				7,222
直接成本	<u>(8,104)</u>	885				<u>(7,219)</u>
	5,513					3
其他收益及收入淨額	9,920					9,920
投資物業公平值變動產生之收益	36,000	(36,000)				-
議價購買之收益	54,124					54,124
以公平值計入損益賬 之金融資產公平值 變動產生之收益	4,260					4,260
出售附屬公司之虧損	-		(19,339)			(19,339)
應佔聯營公司之業績	(7,377)					(7,377)
其他營運開支	(74,374)					(74,374)
一般及行政費用	<u>(51,620)</u>	3,754		(1,200)		<u>(49,066)</u>
經營虧損	(23,554)					(81,849)
財務成本	<u>(4,632)</u>	1,918				<u>(2,714)</u>
除稅前虧損	(28,186)					(84,563)
所得稅	<u>11,387</u>					<u>11,387</u>
年內虧損	<u>(16,799)</u>					<u>(73,176)</u>
應佔：						
— 本公司擁有人	(15,414)					(71,791)
— 非控股股東權益	<u>(1,385)</u>					<u>(1,385)</u>
年內虧損	<u>(16,799)</u>					<u>(73,176)</u>

## 未經審核備考綜合全面收益表

	本集團 截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度		備考調整		餘下集團
	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元
年內虧損	(16,799)				(73,176)
其他全面收益：					
換算海外附屬公司財務報表 之匯兌差額	(2)				(2)
應佔聯營公司其他全面收益 － 匯兌儲備	(2,162)				(2,162)
年內全面開支總額	<u>(18,963)</u>				<u>(75,340)</u>
應佔：					
－ 本公司擁有人	(17,569)				(73,946)
－ 非控股股東權益	(1,394)				(1,394)
年內全面開支總額	<u>(18,963)</u>				<u>(75,340)</u>

## 附註：

- (5) 有關數額摘錄自本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表及經審核綜合全面收益表（載於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之已刊發年報）。
- (6) 有關調整摘錄自附錄一所載出售集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的未經審核財務資料，乃指不考慮出售集團的收益及支出（假設交易已於二零一二年一月一日完成）。
- (7) 有關調整反映出售事項的估計虧損，猶如出售事項已於二零一二年一月一日完成：

	千港元
總代價	240,889
本集團應佔出售集團於二零一二年一月一日的資產淨值	(14,911)
出售於二零一二年一月一日的股東貸款	(121,246)
免除於二零一二年一月一日的計息借貸	(120,552)
估計直接費用	<u>(3,519)</u>
出售虧損	<u>(19,339)</u>

就編製未經審核備考財務資料而言，交易淨現金代價約116,818,000港元與其公平值相若，假定將不予調整，以及根據協議收取，並扣除為解除二零一二年一月一日之按揭而應付予投資物業按揭承按人約120,552,000港元贖回金額（假設交易已於二零一二年一月一日完成）以及有關出售事項之估計直接費用約3,519,000港元。

出售事項的財務影響及實際虧損金額乃根據於完成日期總代價調整、有關交易的估計直接費用、出售集團資產淨值的賬面值及應付本公司款項釐定，因此在出售事項完成后可能會變動。

- (8) 相關調整反映不包括出售集團支付予本集團之集團間管理費，因為出售事項完成後不會產生管理費。

### (C) 未經審核備考綜合現金流量表

餘下集團的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章第4.29條編製，以供說明出售事項的影響，猶如出售事項已於二零一二年一月一日完成。

未經審核備考綜合現金流量表乃以本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合現金流量表（摘錄自本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報）及出售集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的未經審核綜合現金流量表（摘錄自本通函附錄一所載出售集團的經審閱財務資料）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的資料。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二零一二年一月一日完成時所達致餘下集團的實際現金流量，亦不可用作預測餘下集團的日後現金流量。

未經審核備考綜合現金流量表應與本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二零一二年一月一日完成之情況下，餘下集團截至二零一二年十二月三十一日止年度或任何未來日期的現金流量。

### 未經審核備考綜合現金流量表

	本集團		備考調整		餘下集團
	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (附註9)	千港元 (附註10)	千港元 (附註11)	千港元 (附註12)	
<b>經營業務</b>					
除稅前虧損	(28,186)	(35,838)	(19,339)	(1,200)	(84,563)
就下列作出調整：					
非流動資產攤銷及折舊	9,140	(2,157)			6,983
利息收入	(5,756)				(5,756)
投資物業公平值變動產生之收益	(36,000)	36,000			-
議價購買之收益	(54,124)				(54,124)
以公平值計入損益賬之					
金融資產公平值變動產生之收益	(4,260)				(4,260)
出售附屬公司之虧損	-		19,339		19,339
就應收貿易賬款及其他應收款項					
確認之減值虧損	2,532				2,532
就商譽確認之減值虧損	27,118				27,118
就物業、廠房及設備確認之					
減值虧損	4,850				4,850
就無形資產確認之減值虧損	39,874				39,874
財務成本	4,632	(1,918)			2,714
應佔聯營公司之業績	7,377				7,377
<b>經營資金變動前之經營虧損</b>	<b>(32,803)</b>				<b>(37,916)</b>
應收貿易賬款及其他應收款項增加	(27,777)	521			(27,256)
存貨增加	(109)				(109)
應付貿易賬款及其他應付款項減少	(10,071)	(104)			(10,175)
應付控股公司款項增加	-	(3,213)		1,200	(2,013)
<b>經營業務所耗現金</b>	<b>(70,760)</b>				<b>(77,469)</b>
已付稅項	-				-
<b>經營業務所耗現金淨額</b>	<b>(70,760)</b>				<b>(77,469)</b>

	本集團 截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (附註9)		備考調整 千港元 (附註11)		餘下集團 千港元 (附註12)
<b>投資業務</b>					
已收利息	5,379				5,379
購入物業、廠房及設備之付款	(8,430)	430			(8,000)
投資聯營公司之付款	(300,000)				(300,000)
出售附屬公司時現金流入淨額	-		113,604		113,604
<b>投資業務所耗現金淨額</b>	<b>(303,051)</b>				<b>(189,017)</b>
<b>融資業務</b>					
償還銀行貸款	(5,490)	5,490			-
贖回可換股票據	(65,000)				(65,000)
應付非控股股東權益款項增加	591				591
已付利息	(3,549)	1,918			(1,631)
<b>融資業務所耗現金淨額</b>	<b>(73,448)</b>				<b>(66,040)</b>
<b>現金及現金等值物減少淨額</b>	<b>(447,259)</b>				<b>(332,526)</b>
外幣匯率變動之影響	(79)				(79)
於年初之現金及現金等值物	472,347	(3,214)			469,133
<b>於年終之現金及現金等值物</b>	<b>25,009</b>				<b>136,528</b>
<b>現金及現金等值物之結餘分析</b>					
於年終之現金及現金等值物	25,009	(2,085)	113,604		136,528

附註：

- (9) 有關數額摘錄自本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合現金流量表（載於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之已刊發年報）。
- (10) 有關調整乃指扣除出售集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的現金流量，猶如出售事項已於二零一二年一月一日完成。



- (11) 有關調整約19,339,000港元反映出售事項的估計虧損，猶如出售事項已於二零一二年一月一日完成：

	千港元
總代價	240,889
本集團應佔出售集團於二零一二年一月一日的資產淨值	(14,911)
出售於二零一二年一月一日的股東貸款	(121,246)
免除於二零一二年一月一日的計息借貸	(120,552)
估計直接費用	<u>(3,519)</u>
出售虧損	<u><u>(19,339)</u></u>

就編製未經審核備考財務資料而言，交易淨代價約116,818,000港元與其公平值相若，假定將不予調整，以及根據協議收取，並扣除為解除二零一二年一月一日之按揭而應付予投資物業按揭承按人約120,552,000港元贖回金額（假設交易已於二零一二年一月一日完成）以及有關出售事項之估計直接費用約3,519,000港元。

出售事項的財務影響及實際虧損金額乃根據於完成日期總代價調整、有關交易的估計直接費用、出售集團資產淨值的賬面值及應付本集團款項釐定，因此在出售事項完成后可能會變動。

有關調整約113,604,000港元乃指出售事項的現金流量淨額，猶如出售事項已於二零一二年一月一日完成：

	千港元
總代價	240,889
為解除按揭而應付予投資物業按揭承按人之贖回金額	(120,552)
出售事項的估計直接費用	<u>(3,519)</u>
已收取現金及現金等值物代價淨額	116,818
已出售現金及現金等值物結餘	<u>(3,214)</u>
出售事項之現金流量淨額	<u><u>113,604</u></u>

- (12) 相關調整反映不包括出售集團支付予本集團之集團間管理費，因為出售事項完成後不會產生管理費。

以下為獨立估值師滙鋒評估有限公司就該物業的估值而發出的報告全文，乃僅為載入本通函而編製。



香港灣仔  
軒尼詩道14-16號  
宜發大廈12樓  
www.peakval.com  
電話(852) 2187 2238  
傳真(852) 2187 2239

敬啟者：

有關： 位於香港特別行政區新界西貢清水灣道松濤苑的E2至E10及E15洋房的估值

茲遵照中國基建投資有限公司（下稱「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）向吾等作出的指示，對位於香港特別行政區（下稱「香港」）的所指物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以就該物業權益於二零一三年九月三十日（下稱「估值日期」）之市值，向閣下提供吾等的意見。

本函件（構成吾等估值報告的一部份）標明所估值的物業權益、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作的假設及業權查冊以及有關限制條件。

吾等的估值乃吾等對市值的意見。所謂市值，就吾等所界定的定義而言，乃指「資產或債務經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

在對 貴集團於香港持作投資的物業權益進行估值時，吾等已採納投資法並計及現行租金及租約續租的租金經調整後的收入潛力。就目前物業的閒置部份，吾等已採納直接比較法估值，假設該等部份可按現況交吉出售，並參考有關市場的可資比較銷售憑證。

吾等進行估值時，假設業主按現況於公開市場出售該物業，並無憑藉可能影響該物業價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等的估值並無假定任何形式的強迫出售情況。此外，吾等並無考慮涉及或影響該物業銷售的任何選擇權或優先購買權。

吾等的估值並無考慮該物業權益的任何抵押、按揭或所欠負之債項，又或完成出售可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業權益概無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

吾等已於土地註冊處對該物業權益進行業權查冊。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何修訂。

在對位於香港的物業權益進行估值時，其政府土地契約已於一九九七年六月三十日到期，吾等已考慮香港特別行政區《基本法》及一九八八年新界土地契約（續期）條例所載之規定，該土地契約已續期至二零四七年六月三十日而毋須任何額外補地價，以及將於續期日起每年收取相當於物業的應課差餉租值三個百分比的地租。

該物業經由鄭茗瑋先生於二零一三年十一月期間視察。鄭茗瑋先生為本公司經理，於香港及中國物業視察方面擁有8年經驗。吾等已視察該物業的外部及內部（倘可能）。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。任何服務設施均沒有進行檢測。

吾等並無進行實地量度，以證實該物業的建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等的文件及建築平面圖所示的建築面積乃屬正確。隨附估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的文件所載資料，故此等資料僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並信納有關下列事項的通知：規劃審批、法定通告、地役權、年期、建築面積及該物業所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的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意見，而且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

在對該物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版本）所載的所有規定。

除另有說明者外，本報告所呈列貨幣金額均以港元列示。

吾等謹此確認，吾等於 貴集團、該物業或本文所呈報的價值中概無任何現有或潛在利益。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港九龍  
尖沙咀廣東道9號  
港威大廈6座  
12樓1205室  
中國基建投資有限公司  
董事會 台照

代表  
滙鋒評估有限公司  
董事  
龔仲禮

*MRICS, MHKIS, RPS (G.P.), RICS* 註冊估值師  
謹啟

二零一三年十一月二十五日

附註：龔仲禮先生乃英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾22年經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值
香港 新界西貢 清水灣道 松濤苑的E2至 E10及E15洋房	松濤苑由58幢獨立及半獨立層式洋房組成。該物業包括10幢於一九八一年落成作住宅用途之兩層高洋房（每幢均建於車房之上並附帶平台）。	於估值日期，該物業中的8幢已出租，各份租約為期由九個月至兩年，最後一份租約將於二零一五年七月屆滿，月租總額約為549,000港元（包括管理費、政府差餉及政府地租）。餘下2幢閒置。	237,000,000港元
丈量約份第223號地段第250號的相等及不可分割份數16份之10份	該物業的總建築面積約為29,300平方呎（2,722.04平方米），而總實用面積約為18,512平方呎（1,719.80平方米）。	該物業根據新批地SK5985號向政府租用，年期自一八九八年七月一日起計為期99年，已依法續期至二零四七年六月三十日。	
	該物業目前每年應付政府地租為132,665港元。		

## 附註：

- (i) 根據日期為二零零七年八月十三日的契約備忘錄編號07083102690652，該物業的登記業主為達利創建有限公司（貴公司的全資附屬公司）。
- (ii) 根據日期為二零零七年八月十三日的契約備忘錄編號07083102690669，該物業須受用以向永亨銀行有限公司擔保一般銀行信貸有關的所有款項的法定押記所規限。
- (iii) 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。據貴公司所告知，松濤苑的註冊業主已就遵守上述命令而編製財政預算，合共為17,295,000港元。同時，貴集團已悉數支付其應付預算的部份。
- (iv) 根據日期為二零零六年三月的井欄樹分區計劃大綱核准圖編號S/SK-TLS/8，該物業劃分為「住宅（丙類）3」用途。

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止財政年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之財務資料詳情已分別於本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止財政年度之年報及本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告內披露。所有該等財務報表均已於聯交所網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網站 [www.china-infrastructure.com](http://www.china-infrastructure.com) 登載。

## 2. 債務聲明

### 借款

於二零一三年九月三十日（即就本債務聲明而言的最後可行日期）營業時間結束時，本集團（包括本公司及其附屬公司）之未償還借款約為110,853,000港元，當中包括銀行按揭貸款約為110,853,000港元，乃以賬面值約為237,000,000港元之投資物業作抵押。

### 或然負債

於二零一三年九月三十日營業時間結束時，本集團並無重大或然負債。

### 免責聲明

除上文或本通函另作披露者以及集團內部之間的負債外，於二零一三年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行之借貸資本、銀行透支和承兌負債或其他類似債項、債權證、按揭、押記或貸款或承兌信用證或租購承擔、資本承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，自二零一三年九月三十日以來本集團債務並無任何重大變動。

## 3. 營運資金

董事認為，經計及(i)餘下集團可動用的內部資源；(ii)現時可供動用的銀行及其他融資；及(iii)餘下集團將自出售事項獲得的所得款項淨額，在沒有不可預見的情況下，餘下集團將擁有充裕的營運資金應付其自本通函日期起計未來至少十二個月之現時所需。

## 4. 重大不利變動

董事確認於最後可行日期，彼等並不知悉自二零一二年十二月三十一日（即本公司最近期經審核綜合財務報表的編製日期）以來本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## 5. 餘下集團的管理層討論與分析

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 業績

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得營業額約526,440,000港元，而本公司擁有人應佔溢利則約為12,149,000港元。

### 業務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，餘下集團主要在中國及香港從事物業發展及投資。

#### 瀋陽物業發展項目

於回顧年度內，餘下集團擁有中國瀋陽渾南新區泛華商業廣場發展項目（該項目與瀋陽奧林匹克體育中心相對）的70%權益。該發展項目佔地約75,532平方米，規劃發展成為集住宅、購物商場、商業寫字樓及服務式公寓於一身的地標性綜合發展項目，總建築樓面面積約為455,000平方米。發展項目住宅部份共六棟，可售單位1,105個，另可售地下商舖46個。住宅預售已於二零零八年六月開始。於二零一零年十二月三十一日，住宅部份已出售867個單位、19個地下商舖及163個車位，銷售所得款項總額合共約為人民幣475,000,000元。

於二零一零年十二月三十一日，購物商場首期已竣工，購物商場匯聚多家著名企業及品牌商戶，諸如瀋陽麥當勞（餐廳食品）有限公司、沃爾瑪（中國）投資有限公司、廣州金逸影視投資集團有限公司、瀋陽蘇寧電器有限公司、艾森國際健身俱樂部、肯德基、耐克、樂斯菲斯及李寧等。

發展項目中的服務式公寓部份已實現了主體封頂，預計整體工程連精裝修將於二零一一年竣工。該服務式公寓是瀋陽市渾南新區的地標性建築，定位在中級至高級的市場，可發展總面積預計將超過40,000平方米。

#### 香港物業投資

於二零零八年，餘下集團為了未來擴張而收購位於香港告士打道200號新銀集團中心29樓之物業（「新銀集團中心物業」），擬於信德中心之辦公室之租賃協議屆滿後用作餘下集團之永久性辦公室。然而，由於全球金融危機爆發導致經



濟環境轉差，餘下集團之擴張於二零零九年有所放緩。餘下集團於二零零九年七月與新銀集團中心物業之租戶續簽租賃協議，該續訂租金高於同類物業之市場租值。因此，新銀集團中心物業將不會用作餘下集團之永久性辦公室。由於更改新銀集團中心物業之擬定用途及出售新銀集團中心物業將為餘下集團產生溢利，故餘下集團決定出售新銀集團中心物業，相關出售已於二零一零年三月十七日完成。

#### **資本架構、流動資金及財務資源**

餘下集團主要透過內部資本及外部借貸為其業務撥資。餘下集團按中短期基準監控流動資金需求，並於有需要時為餘下集團借貸安排再融資。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之借貸總額約為198,044,000港元，包括計息借貸及可換股票據分別約為100,047,000港元及97,997,000港元。計息借貸為有抵押銀行借貸，按浮動利率計息，並須每年作出調整，實際年利率為5.94厘（即中國人民銀行所公佈之5.4%基準利率加10%息差）。可換股票據包括(i) 年利率為2.5%及由二零零六年四月二十八日起五年贖回期之可換股票據；及(ii) 年利率為2.5%及由二零零七年八月二十四日起五年贖回期之可換股票據。餘下集團之借貸以港元及人民幣列值。

餘下集團之現金及銀行結餘於二零一零年十二月三十一日約為362,028,000港元。餘下集團之資本負債比率（即總負債與總資產之比率）於二零一零年十二月三十一日約為0.38。

由於餘下集團之大部分業務交易、資產及負債以港元及人民幣列值，因此外匯波動風險不大。餘下集團並無使用任何金融工具進行對沖。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之附屬公司泛華房地產開發（瀋陽）有限公司就其物業之買家獲授之按揭銀行貸款約123,894,000港元之償還出任擔保人。除上文披露外，於二零一零年十二月三十一日，餘下集團並無任何或然負債。



於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之若干資產（包括投資物業、在建物業及物業存貨之土地使用權、投資物業、物業存貨及銀行存款）約1,011,484,000港元已就餘下集團之借貸及一般信貸融資作抵押。除上文披露外，餘下集團並無任何資產押記。

### **重大投資、收購或出售**

於二零一零年一月二十九日，餘下集團完成出售本公司全資附屬公司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。東方明珠澳門有限公司擁有金龍酒店（澳門）有限公司之40%權益，而金龍酒店（澳門）有限公司擁有太陽旅遊娛樂有限公司（其提供旅遊及相關服務以及於澳門擁有一間酒店，即金龍酒店）之60%權益。

於二零一零年三月十七日，餘下集團完成新銀集團中心物業之出售，總代價為84,900,000港元。相關出售之除稅前溢利約為6,900,000港元。

於二零一零年十一月五日，本公司已訂立期權協議，據此，本公司已獲授期權可收購在中國經營天然氣相關業務之若干投資項目及出售中國瀋陽的泛華商業廣場物業發展項目。本公司可於該期權協議日期至二零一一年二月十八日期間行使該期權。倘並非因本公司之過失而導致該等交易之先決條件無法於二零一一年二月十八日或之前達成，則本公司有權延長該期權之行使期至二零一一年五月二十日。期權代價為15,000,000港元。

除上文披露外，於截至二零一零年十二月三十一日止年度，餘下集團並無持有任何重大投資，且並無進行附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團就瀋陽物業發展項目擁有已訂約但未撥備之承擔約為643,757,000港元。除上文披露外，餘下集團並無任何重大資本開支承擔或重大投資或資本資產之未來計劃。

### **分部分析**

截至二零一零年十二月三十一日止年度，餘下集團之約99.9%營業額產生自中國物業發展及投資分部，而餘下部分則產生自香港物業發展及投資分部。中國及香港之物業發展及投資分部分別錄得分部收益約73,041,000港元及9,555,000港元。

### 人力資源

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團擁有240名僱員，截至二零一零年十二月三十一日止年度之員工成本總額（包括董事酬金）約為10,914,000港元。

餘下集團按照僱員表現、資歷及現行行業慣例釐定僱員薪酬，以挽留幹練及有才能之僱員。餘下集團為員工提供培訓計劃等福利，以保持員工之競爭力及培養其竭誠盡忠之精神。本公司設有一項購股權計劃，旨在獎勵及回報向本集團之長遠成功及繁榮作出貢獻之合資格人士（包括本公司僱員）。

### 截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 業績

截至二零一一年十二月三十一日止年度，餘下集團並無錄得營業額，因為天然氣項目尚未產生任何營業額，而瀋陽物業發展項目之營業額約244,695,000港元乃自己終止業務錄得。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為37,965,000港元，而於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔溢利約12,149,000港元。變動的原因主要是截至二零一一年十二月三十一日止年度收購天然氣項目而產生之各種行政及專業費用增加，以及去年確認出售餘下集團於東方明珠澳門有限公司及新銀集團中心物業之全部權益而產生的一次性收益及投資物業公平值變動收益。

### 業務回顧

截至二零一一年十二月三十一日止年度，餘下集團主要在中國從事物業發展及天然氣業務。

### 瀋陽物業發展項目

餘下集團於二零一一年十二月三十日出售其全資附屬公司Central Bingo Group Limited，Central Bingo Group Limited間接持有中國瀋陽渾南新區泛華商業廣場發展項目之70%權益。於回顧年度內，瀋陽物業發展項目透過物業銷售、物業租金收入及物業管理收入產生營業額約244,695,000港元，錄得的溢利淨額約為17,576,000港元。

#### 洛陽天然氣項目

於二零一一年八月十五日，餘下集團完成收購Success Take Limited之全部已發行股本，Success Take Limited間接持有新安中京燃氣有限公司（「新安中京」）之90%權益。新安中京主要從事天然氣管道鋪設及管理以及天然氣供應，其已與地方政府簽訂特許經營權協議，在中國河南省洛陽市新安縣新安產業集聚區取得30年天然氣獨家經營權。

#### 北京天然氣項目

於二零一一年十二月三十日，餘下集團完成收購北京中港綠能投資諮詢有限公司之49%股權，北京中港綠能投資諮詢有限公司持有北京昌東順燃氣有限公司（「昌東順」）之全部股權。昌東順的主營業務為在中國北京北七家地區經營、建設及管理天然氣管道。北七家地區位於北京十一大衛星城市之一的昌平區。昌東順於中國黑龍江及吉林省三個經營區之附屬公司已簽訂特許經營權協議，並已獲授特許經營權於各自特許經營區獨家經營、建設及管理天然氣管道。

#### 資本架構、流動資金及財務資源

餘下集團主要透過內部資本及外部借貸為其業務撥資。餘下集團按中短期基準監控流動資金需求，並於有需要時為餘下集團借貸安排再融資。

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團之借貸總額約為63,917,000港元，包括年利率為2.5%及由二零零七年八月二十四日起五年贖回期之可換股票據。餘下集團之借貸以港元列值。

餘下集團之現金及銀行結餘於二零一一年十二月三十一日約為469,133,000港元。餘下集團之資本負債比率（即總負債與總資產之比率）於二零一一年十二月三十一日約為0.13。

由於餘下集團之大部分業務交易、資產及負債以港元、人民幣及美元列值，因此外匯波動風險不大。餘下集團並無使用任何金融工具進行對沖。

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團並無任何或然負債或資產押記。

### 重大投資、收購或出售

於二零一一年四月十一日，本公司與賣方訂立一份買賣協議，向賣方收購 Success Take Limited (間接持有新安中京之90%權益) 之全部已發行股本，代價為140,000,000港元。相關收購已於二零一一年八月十五日完成。

於二零一一年四月二十八日，本公司訂立一份協議(「經修訂期權協議」)，以修訂於二零一零年十一月五日訂立之期權協議的若干條款及條件，以及行使首輪期權收購北京中港綠能投資諮詢有限公司(持有昌東順之100%權益)之49%股權，代價為300,000,000港元。相關收購已於二零一一年十二月三十日完成。

於二零一一年七月七日，本公司訂立一份買賣協議，出售本公司全資附屬公司Central Bingo Group Limited之全部股權及其股東貸款，總代價為582,700,000港元。Central Bingo Group Limited之主要資產為其於中國基建有限公司之股權，而中國基建有限公司擁有泛華房地產開發(瀋陽)有限公司之70%股權。相關出售已於二零一一年十二月三十日完成。

除上文披露外，於截至二零一一年十二月三十一日止年度，餘下集團並無持有任何重大投資，且並無進行附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團就天然氣項目擁有已訂約但未撥備之承擔約1,616,000港元。除上文披露外，餘下集團並無任何重大資本開支承擔或重大投資或資本資產之未來計劃。

### 分部分析

截至二零一一年十二月三十一日止年度，餘下集團並無確認任何營業額及分部損益。

### 人力資源

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團擁有34名僱員，截至二零一一年十二月三十一日止年度之員工成本總額(包括董事酬金)約為7,652,000港元。

餘下集團按照僱員表現、資歷及現行行業慣例釐定僱員薪酬，以挽留幹練及有才能之僱員。餘下集團為員工提供培訓計劃等福利，以保持員工之競爭力及

培養其竭誠盡忠之精神。本公司設有一項購股權計劃，旨在獎勵及回報向本集團之長遠成功及繁榮作出貢獻之合資格人士（包括本公司僱員）。

#### 截至二零一二年十二月三十一日止年度

##### 業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得營業額約為7,222,000港元，而其主要來自天然氣及天然氣管道建築材料之銷售。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為52,452,000港元，較去年之約37,965,000港元增加約38.2%。

##### 業務回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度，餘下集團主要在中國從事物業發展及天然氣業務。

##### 南京物業發展項目

於二零一二年十二月十日，餘下集團完成認購泰和投資（中國）有限公司（持有南京泰和盈科之全部股權）之約40%股權。南京泰和盈科之主要資產為位於中國江蘇省南京江寧開發區之綜合發展項目（「江寧項目」）。江寧項目住宅物業之工程進度以及預售情況均良好並符合餘下集團之預期。服務公寓單位已預售約80套，平均售價達每平方米約人民幣11,500元。

根據認購協議，相關投資將帶來不低於代價12%的年度保證收益。因此，該投資預計可為餘下集團提供穩固的收益以及現金盈餘。

##### 洛陽天然氣項目

新安中京主要從事在中國河南省洛陽市新安縣之新安產業集聚區內經營天然氣供應網絡。

通氣測試已於二零一二年十月完成。新安中京具備通氣條件並進入試業階段。然而，由於須取得燃氣經營許可證才能正式經營業務，且完成燃氣經營許可

證之申請審批手續需時，因此該項目之正式運營較餘下集團的預期延誤了一點時間。另一方面，由於經濟不穩定因素，大部份新安產業集聚區內之潛在客戶表示會推遲投產時間或減少產量。

#### *北京天然氣項目*

於回顧年度內，昌東順及其附屬公司之主營業務為於中國經營、建設及管理天然氣管道。自二零一一年十二月完成收購後，昌東順及其附屬公司之經營業績及企業管理表現未能符合餘下集團之預期。因此，餘下集團於二零一三年三月二十日簽訂一份買賣協議，出售其於北京中港綠能投資諮詢有限公司（持有昌東順之全部股權）之49%股權，以盡快收回投資成本。

#### **資本架構、流動資金及財務資源**

餘下集團主要透過內部資本及外部借貸為其業務撥資。餘下集團按中短期基準監控流動資金需求，並於有需要時為餘下集團借貸安排再融資。

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團並無擁有借貸，其現金及銀行結餘約為22,924,000港元。餘下集團之資本負債比率（即總負債與總資產之比率）於二零一二年十二月三十一日約為0.05。

由於餘下集團之大部分業務交易、資產及負債以港元、人民幣及美元列值，因此外匯波動風險不大。餘下集團並無使用任何金融工具進行對沖。

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團並無任何或然負債或資產押記。

#### **重大投資、收購或出售**

於二零一二年九月二十七日，餘下集團訂立一份認購協議，認購泰和投資（中國）有限公司（持有南京泰和盈科之全部股權）之約40%股權，代價為300,000,000港元。相關認購已於二零一二年十二月十日完成。

除上文披露外，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，餘下集團並無持有任何重大投資，且並無進行附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團就天然氣項目及財務諮詢服務分別擁有已訂約但未撥備之承擔約1,166,000港元及400,000港元。除上文披露外，餘下集團並無任何重大資本開支承擔或重大投資或資本資產之未來計劃。

### 分部分析

截至二零一二年十二月三十一日止年度，餘下集團所有營業額均來自天然氣分部。截至二零一二年十二月三十一日止年度，天然氣分部錄得分部虧損約185,000港元。

### 人力資源

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團擁有31名僱員，截至二零一二年十二月三十一日止年度之員工成本總額（包括董事酬金）約為10,676,000港元。

餘下集團按照僱員表現、資歷及現行行業慣例釐定僱員薪酬，以挽留幹練及有才能之僱員。餘下集團為員工提供培訓計劃等福利，以保持員工之競爭力及培養其竭誠盡忠之精神。本公司設有一項購股權計劃，旨在獎勵及回報向本集團之長遠成功及繁榮作出貢獻之合資格人士（包括本公司僱員）。

### 截至二零一三年六月三十日止六個月

#### 業績

截至二零一三年六月三十日止六個月，餘下集團並無確認任何營業額。由於確認投資於泰和投資（中國）有限公司之40%股權產生保證投資收入18,000,000港元，截至二零一三年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔虧損為210,000港元。

#### 業務回顧

截至二零一三年六月三十日止六個月，餘下集團主要在中國從事物業發展及天然氣業務。

#### 南京物業發展項目

於二零一三年六月三十日，江寧項目約140個服務公寓單位已預售，平均售價達每平方米約人民幣11,600元。預期住宅單位將於二零一三年底之前交付買



方。商業樓宇之建設正在進行，預計將於二零一四年六月完成，而內部裝修則將於二零一五年三月完成。商業樓宇之舖位預售預計將於二零一三年十一月開始，若干知名企業已對相關舖位表示有興趣。

#### 洛陽天然氣項目

於回顧期內，新安中京主要從事在中國河南省洛陽市新安縣之新安產業集聚區內經營天然氣供應網絡。

第一階段之管道工程已於二零一二年六月竣工，通氣測試亦已於二零一二年十月完成。然而，取得燃氣經營許可證後才可正式開始營運。於二零一三年六月三十日，燃氣經營許可證申請仍在辦理中。新安中京管理層曾嘗試與一些其他天然氣公司接洽，尋求策略性合作機會，以加快燃氣經營許可證之申請。新安中京管理層正與一些潛在策略夥伴磋商，但尚未達成任何具約束力協議。

#### 北京天然氣項目

由於昌東順及其附屬公司之經營業績及企業管理表現不佳，因此餘下集團於二零一三年三月二十日簽訂一份買賣協議，出售北京中港綠能投資諮詢有限公司（持有昌東順之全部股權）之49%股權。於最後可行日期，若干先決條件尚未達成。然而，預期出售將於買賣協議之最後截止日期前在二零一三年十二月完成。

#### 資本架構、流動資金及財務資源

餘下集團主要透過內部資本為其業務撥資。餘下集團按中短期基準監控流動資金需求，並於有需要時為餘下集團借貸安排再融資。

於二零一三年六月三十日，餘下集團並無擁有借貸，其現金及銀行結餘約為10,086,000港元。餘下集團之資本負債比率（即總負債與總資產之比率）於二零一三年六月三十日約為0.05。

由於餘下集團之大部分業務交易、資產及負債以港元、人民幣及美元列值，因此外匯波動風險不大。餘下集團並無使用任何金融工具進行對沖。



於二零一三年六月三十日，餘下集團並無任何或然負債或資產押記。

#### **重大投資、收購或出售**

於二零一三年三月二十日，本公司簽訂一份買賣協議，出售北京中港綠能投資諮詢有限公司（持有昌東順之全部股權）之49%股權，以及註銷收購北京中港綠能投資諮詢有限公司餘下51%股權之期權，總代價為315,000,000港元。

除上文披露外，於截至二零一三年六月三十日止六個月，餘下集團並無持有任何重大投資，且並無進行附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。

於二零一三年六月三十日，餘下集團就天然氣項目擁有已訂約但未撥備之承擔約1,202,000港元。除上文披露外，餘下集團並無任何重大資本開支承擔或重大投資或資本資產之未來計劃。

#### **分部分析**

截至二零一三年六月三十日止六個月，餘下集團並無確認營業額及分部損益。

#### **人力資源**

於二零一三年六月三十日，餘下集團擁有19名僱員，截至二零一三年六月三十日止六個月之員工成本總額（包括董事酬金）約為3,912,000港元。

餘下集團按照僱員表現、資歷及現行行業慣例釐定僱員薪酬，以挽留幹練及有才能之僱員。餘下集團為員工提供培訓計劃等福利，以保持員工之競爭力及培養其竭誠盡忠之精神。本公司設有一項購股權計劃，旨在獎勵及回報向本集團之長遠成功及繁榮作出貢獻之合資格人士（包括本公司僱員）。

## 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. 董事權益

### (a) 於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（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(i)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之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄入該條例所述本公司登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事／ 最高行政人員姓名	本公司／ 相聯法團	身份	股份權益	所持股份佔現有 已發行股份總數之 概約百分比
業德超先生	本公司	公司	1,189,290,512 <sup>附註</sup>	27.85%
季旭東先生	本公司	個人	6,324,000	0.15%

附註：於最後可行日期，該等股份由業德超先生全資擁有之公司Legendary Base International Limited持有。因此，業德超先生被視為擁有所有該等股份之實際權益。

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本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)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任何權益或淡倉（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(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述本公司登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

**(b) 資產權益**

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

**(c) 合約權益**

董事兼董事會主席業德超先生（為擔保人之一）已向本公司之全資附屬公司建基發展有限公司承諾，於建基發展有限公司仍為泰和投資（中國）有限公司之股東期間，建基發展有限公司之年度回報（即應自本集團於泰和投資（中國）有限公司之股權中收取之股息）不得低於建基發展有限公司所支付300,000,000港元代價之12%，有關詳情載於本公司日期為二零一二年十一月二日之通函。

除上文披露外，於最後可行日期，並不存在董事享有重大權益並對本集團之業務而言屬重要之任何合約或安排。

**(d) 於競爭業務之權益**

於最後可行日期，就董事所知，概無董事及彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

**(e) 董事之服務合約**

於最後可行日期，董事與本公司任何成員公司概無訂立或擬訂立並非於一年內屆滿或可由本公司於一年內終止而毋須作出補償（法定補償除外）之服務合約。

### 3. 主要股東權益

於最後可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，下列人士（並不包括董事及本公司最高行政人員）於股份或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，或直接或間接擁有任何類別股本（附帶可於任何情況下，在經擴大集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利）面值達10%或以上之權益如下：

主要股東名稱	身份	股份權益	所持股份佔現有 已發行股份總數 之概約百分比
中央匯金投資有限責任公司 <sup>附註1</sup>	受控法團權益 <sup>附註2</sup>	1,355,050,512	31.73%
中國建設銀行股份有限公司 <sup>附註2</sup>	受控法團權益 <sup>附註2</sup>	1,355,050,512	31.73%
Legendary Base International Limited <sup>附註3</sup>	實益擁有人	1,189,290,512	27.85%
業德超先生 <sup>附註3</sup>	受控法團權益	1,189,290,512	27.85%
Expert Ever Limited <sup>附註4</sup>	實益擁有人	426,990,000	10.00%
張曉君女士 <sup>附註4</sup>	受控法團權益	426,990,000	10.00%

附註：

- (1) 中國建設銀行股份有限公司由中央匯金投資有限責任公司擁有57.23%。
- (2) 根據中國建設銀行股份有限公司提交之權益披露表格，中國建設銀行股份有限公司申報權益乃因申報Maple Reach Limited（為中國建設銀行股份有限公司之間接全資附屬公司）擁有股份之直接權益。就本公司所知，Maple Reach Limited為於一項股份質押中擁有股份抵押權益之人士。
- (3) Legendary Base International Limited由業德超先生全資擁有，而業德超先生現為本公司及Legendary Base International Limited之董事。

- (4) 於最後可行日期，Expert Ever Limited由張曉君女士全資擁有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何人士（不包括董事及本公司最高行政人員）於股份或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，或直接或間接擁有任何類別股本（附帶可於任何情況下，在本集團任何其他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。

#### 4. 重大訴訟

就董事所知，於最後可行日期，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

#### 5. 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) 本公司與王發輝先生及周建宏先生於二零一二年三月五日訂立之第三份經修訂期權協議補充協議，將收購北京中港綠能投資諮詢有限公司餘下51%之實際權益及若干天然氣項目權益之期權（「次輪期權」）之行使期修改為二零一三年一月一日至二零一八年十二月三十一日之期間，並將保證溢利之期間延長至二零一七年十二月三十一日；
- (b) 建基發展有限公司（本公司之全資附屬公司）、泰和投資（中國）有限公司、業德超先生、Modern Admission Group Limited及李啟才先生於二零一二年九月二十七日訂立之認購協議（「認購協議」），內容有關建基發展有限公司以300,000,000港元之代價認購泰和投資（中國）有限公司的10,935,769股股份；
- (c) 建基發展有限公司、泰和投資（中國）有限公司、業德超先生、Modern Admission Group Limited及李啟才先生於二零一三年一月九日訂立之認購協議之補充協議，解除業德超先生所作有關其於建基發展有限公司成為泰和投資（中國）有限公司之股東時不會出售任何股份或使之附有產權負擔之股權承諾以及授予建基發展有限公司一項收購中國內蒙古包頭天然氣項目全部或部份權益之優先權；

- (d) 本公司、王發輝先生及周建宏先生於二零一三年三月二十日訂立之買賣協議，內容有關以總代價315,000,000港元出售北京中港綠能投資諮詢有限公司之49%股權以及註銷次輪期權；及
- (e) 協議。

於最後可行日期，除上文披露外，本集團任何成員公司於緊接最後可行日期前兩年內並無簽訂任何重大合約（並非在日常業務中訂立之合約）。

## 6. 專家及同意書

- (a) 下列為提供本通函所載意見、函件或建議之專家之資格：

開元信德會計師事務所有限公司	執業會計師
滌鋒評估有限公司	獨立估值師

- (b) 開元信德會計師事務所有限公司及滌鋒評估有限公司各自已就本通函之刊發發出同意書，同意以其所載之形式及內容引述其名稱及／或收錄其意見，且迄今並無撤回同意書。
- (c) 於最後可行日期，開元信德會計師事務所有限公司及滌鋒評估有限公司並無直接或間接持有本集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。
- (d) 於最後可行日期，開元信德會計師事務所有限公司及滌鋒評估有限公司概無於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處及香港主要辦事處分別位於The R&H Trust Co. Ltd., Windward 1, Regatta Office Park, Grand Cayman, Cayman Islands及香港九龍尖沙咀廣東道9號港威大廈6座12樓1205室。
- (b) 本公司於香港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) 本公司之公司秘書為陳劍榮先生。陳先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (d) 本通函及隨附之代表委任表格分別以英文及中文編製。文義如有歧異，概以英文本為準。

## 8. 備查文件

下列文件於直至股東特別大會日期（包括該日）止期間之任何營業日的正常辦公時間內，在本公司於香港之主要營業地點可供查閱，地址為香港九龍尖沙咀廣東道9號港威大廈6座12樓1205室：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年之年報以及本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 開元信德會計師事務所有限公司所編製目標集團的未經審核財務資料之報告，其全文載於本通函附錄一；
- (d) 開元信德會計師事務所有限公司所編製關於餘下集團的未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 滙鋒評估有限公司所編製之該物業的估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 本公司日期為二零一三年六月二十六日之通函；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段內所述之同意書；及
- (h) 本附錄「重大合約」一段內所述之重大合約。



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」）謹定於二零一三年十二月十日（星期二）上午十一時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈1樓澳門賽馬會會員會所舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過本公司以下決議案（不論有否修訂）：

普通決議案

「動議

- (a) 批准本公司及Heartbell Limited就按總代價240,888,888港元向Heartbell Limited出售Wofford Holdings Limited全部已發行股本及其股東貸款而於二零一三年十月九日訂立之買賣協議（「協議」）（註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別）（其詳情載於本公司寄發予股東日期為二零一三年十一月二十五日之通函（「通函」）），以及其項下擬進行之所有交易；及
- (b) 授權本公司董事在彼等可能認為屬必要、適宜或權宜之情況下作出一切有關行動及事情及簽立有關其他文件及採取一切步驟，以為及代表本公司落實協議條款及據此擬進行之一切交易並令其生效，以及在彼等可能認為屬必要、適宜或權宜之情況下批准作出有關修改及修訂。」

承董事會命  
中國基建投資有限公司  
主席  
業德超

香港，二零一三年十一月二十五日



---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均可委任一名或多名受委代表代其出席股東特別大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格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該等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，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。
3. 如屬聯名持有股份，則只有排名較先者之投票（不論親身或委派代表）方獲接納，其他聯名股東之投票將不予受理。就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊內有關聯名持股人之排名次序而定。
4. 於本通告日期，本公司董事會包括六名執行董事即業德超先生、朱海華先生、周國昌先生、季旭東先生、徐小俊先生及李笑玉女士；以及三名獨立非執行董事即何金耿先生、郁紅高先生及袁漢明先生。