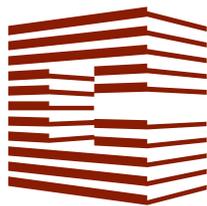


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



中國基建投資有限公司

China Infrastructure Investment Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：600)

有關出售東方明珠澳門有限公司 非常重大出售事項及關連交易 及 恢復股份買賣

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零零九年十一月二十八日，本公司與買方訂立出售協議，內容有關本公司出售(i)出售股份（即東方明珠澳門全部權益）；及(ii)股東貸款（約346,700,000港元），總代價為400,000,000港元，將以現金支付。

東方明珠澳門之主要資產是400,000澳門元之金龍已發行股本額，佔金龍已發行股本額之40%。

上市規則之影響

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

許先生（於二零零九年六月一日辭任本公司董事職務）為本公司之關連人士。買方由金龍投資（其由許先生直接擁有16%權益）及許先生之聯繫人士分別擁有28%及65%權益。買方亦為金龍之34.8%股本額持有人。由於許先生之聯繫人士合共持有買方65%權益，故買方為許先生之聯繫人士，因此屬本公司之關連人士。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。根據上市規則，出售事項下擬進行之交易須待獨立股東於股東特別大會上批准方可作實。許先生及其聯繫人士須就批准出售事項及其下擬進行之交易之決議案放棄投票。

一般資料

由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會將予成立，以考慮出售事項之條款，以及就出售事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股東提供意見。

本公司將委任獨立財務顧問，以便就出售事項下之交易是否於一般及日常業務過程中訂立、其條款是否按一般商業條款議定及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。

一份載有（其中包括）(i)出售事項之詳情；(ii)獨立財務顧問致獨立董事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；及(iv)股東特別大會通告之通函將根據上市規則，在可行情況下盡快寄發予股東。

恢復股份買賣

應本公司之要求，股份於二零零九年十一月三十日上午九時三十分起暫停在聯交所主板買賣，以待刊發本公告。本公司已申請於二零零九年十二月二日上午九時三十分起恢復股份在聯交所主板之買賣。

董事會欣然宣佈，於二零零九年十一月二十八日，本公司與買方訂立出售協議，內容有關本公司出售(i)出售股份（即東方明珠澳門全部權益）；及(ii)股東貸款（約346,700,000港元），總代價為400,000,000港元，將以現金支付。

出售協議之主要條款概要載列如下。

出售協議

日期

二零零九年十一月二十八日

訂約方

(i) 宇華酒店管理有限公司（作為買方）。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方由金龍投資（其由許先生直接擁有16%權益）及許先生之聯繫人士分別擁有28%及65%權益。買方亦為金龍之34.8%股本額持有人。

鑑於許先生（於二零零九年六月一日辭任本公司董事職務）為本公司之關連人士，而買方為許先生之聯繫人士，故買方為本公司之關連人士。

(ii) 本公司（作為賣方）。

出售事項之標的

根據出售協議，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買(i)出售股份（即東方明珠澳門之全部已發行股本）；及(ii)股東貸款（約346,700,000港元），總代價為400,000,000港元，須以現金支付。

東方明珠澳門之主要資產為400,000澳門元之金龍已發行股本額，於本公告日期佔金龍已發行股本額之40%。

代價

出售事項之代價400,000,000港元乃由買方與本公司經參考(i)由獨立估值師基於市場方法就金龍於澳門之物業於二零零九年十一月二十五日作出之初步估值1,080,000,000港元；及(ii)澳門酒店及博彩業之未來前景，按公平原則磋商釐定。

根據出售協議，出售事項之代價已／將按下列時間表支付：

(i) 50,000,000港元之可退回訂金已於出售協議簽署時支付；及

(ii) 代價餘額350,000,000港元須於交易完成時支付。

出售協議之條件

出售協議之完成須待獨立股東依照上市規則之規定於股東特別大會上通過決議案，批准出售協議及其下擬進行之交易，且訂約方已遵守出售協議項下之有關責任後，方可作實。

倘獨立股東未批准出售事項，本公司須於股東特別大會日期後第二個工作天向買方退還50,000,000港元之訂金，而出售協議即告終止。

倘上述條件已於二零一零年二月二十三日或之前獲達成，

(i) 若本公司未能於二零一零年二月二十八日或之前完成出售事項，則本公司須退還已付訂金，並向買方額外支付金額等同於已付訂金之賠償；或

(ii) 若買方未能於二零一零年二月二十八日或之前完成出售事項，則本公司有權沒收50,000,000港元之訂金，及

出售協議即告終止。

盡職審查及保證

買方將有權就（其中包括）東方明珠澳門之資產、法律及財務狀況進行盡職審查，倘其不滿意盡職審查結果，買方可終止協議並獲退還訂金。

本公司已保證，東方明珠澳門除股東貸款外並無負債。倘買方於出售協議日期至完成期間發現東方明珠澳門之負債超過代價（即400,000,000港元）（不包括東方明珠澳門之股息支付及分派責任），則買方可終止出售協議。在此情況下，本公司須退還已付訂金，並向買方額外支付金額等同於已付訂金之賠償。倘買方繼續完成，則其可就因保證遭違反所蒙受之損失尋求最多為代價金額之賠償，惟有關損失之申索須於完成後一年內提出。

完成

出售協議之完成須於先決條件獲達成後第三個工作天或訂約書面協定之其他日期發生。

倘完成於二零一零年二月前發生，本公司須提交截至二零零九年十二月三十一日止年度及二零一零年一月一日至完成日期期間之管理賬目，及倘完成於二零零九年二月發生，本公司須提交東方明珠澳門截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，及東方明珠澳門二零一零年一月一日至完成日期期間之管理賬目。買方可於完成後60日內安排審核獲提供之賬目，惟須自行承擔開支。倘有關審計復核顯示本公司提供之相關賬目不真實公平，則買方可就蒙受之損失向本公司提出申索。

有關東方明珠澳門及金龍之資料

東方明珠澳門之主要資產為400,000澳門元之金龍已發行股本額，於本公告日期佔金龍已發行股本額之40%。

金龍之主要資產包括（其中包括）：

- (i) 酒店之100%權益及酒店座落之地皮，該地皮位於澳門海旁金沙酒店對面。酒店為一家四星級酒店，有客房約483間，設施包括泳池、桑拿浴室、夜總會、餐廳、零售店舖及賭場，設有約53張賭枱和106台角子機及6個設有約15張賭枱之貴賓廳（賭場內賭枱和角子機及貴賓廳之數目受相關牌照及酒店營運條件所限）；
- (ii) 位於澳門澳門國際中心第6座之52個住宅單位；及
- (iii) 位於澳門中福商業中心14樓之辦公室物業，總建築面積約為6,536平方呎。

目前，住宅單位用作員工宿舍，辦公室物業則由金龍用作辦公室。於本公告日期，上述單位及辦公室物業並未出租。

根據東方明珠澳門之未經審核賬目，東方明珠澳門於二零零九年六月三十日之資產淨值約為167,700,000港元（包括於金龍40%已發行股本額之投資）。

於二零零九年六月三十日，本集團於金龍之40%權益之未經審核賬面價值為約539,700,000港元。鑑於獨立估值師對金龍於澳門之物業於二零零九年十一月二十五日作出之初步估值1,080,000,000港元，本集團預期額外重估之虧損約為88,000,000港元（待審核）。因此，本集團於金龍投資之未經審核賬面價值預期將減少至約451,700,000港元（「經調整賬面價值」）。

出售東方明珠澳門預期將令本集團蒙受虧損約51,700,000港元（待審核），相等於出售協議項下代價400,000,000港元與本集團於金龍之投資之經調整賬面價值451,700,000港元之差額。

截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度，東方明珠澳門之除稅前及除稅後經審核純利（包括來自於金龍投資之股息收入）如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
除稅前純利	48,487,500	50,037,884
除稅後純利	48,487,500	50,037,884

於完成後，東方明珠澳門將不再為本公司之附屬公司且金龍將不再按權益法作為聯營公司於本集團財務報表入賬。

有關買方之資料

買方於澳門註冊成立，從事酒店管理。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方由金龍投資（其由許先生直接擁有16%權益）及許先生之聯繫人士分別擁有28%及65%權益。買方亦為金龍之34.8%股本額持有人。

訂立出售協議之理由

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

於二零零五年，本公司透過東方明珠澳門收購金龍之40%權益。根據賣方與東方明珠澳門於二零零五年一月三日訂立之臨時買賣協議，賣方向東方明珠澳門承諾及擔保，金龍於二零零五年一月五日至二零零八年一月四日期間內三個年度各年之經審核綜合除稅後純利（支付銀行貸款利息前）將不會少於200,000,000港元。承諾及擔保已於二零零八年一月四日屆滿，及金龍於二零零五年一月五日至二零零八年一月四日達到溢利保證。於截至二零零八年十二月三十一日止四個財政年度，金龍所宣派及本集團所收取（因其持有金龍40%權益）之股息分別約為43,200,000港元、51,300,000港元、49,700,000港元及27,200,000港元。

誠如本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報所述，金龍分佔經營業績約42,000,000港元，而二零零七年同期則分佔經營業績約84,000,000港元。金龍之經營溢利減少主要由於該酒店物業於二零零八年上半年正在重新裝修，加上中國政府收緊「個人遊計劃」，使酒店及娛樂業務之收益下降約24%。此外，豪華酒店及世界頂級賭場相繼開業使市場競爭加劇並導致營運成本（尤其是薪金及工資）上升。截至二零零八年十二月三十一日止年度，由於不利的金融及經濟狀況而導致分佔酒店物業重估虧損約180,000,000港元，而二零零七年則分佔重估收益約40,000,000港元。

誠如本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告所述，期內分佔業績約24,300,000港元，而去年同期則分佔業績約28,100,000港元。金龍溢利減少主要由於中國政府繼續收緊「個人遊計劃」及因全球爆發人類豬型流感及全球經濟持續下滑導致旅遊行業不景氣所致。

於二零零九年八月，鑑於澳門酒店及博彩行業存在之不明朗因素及由於對酒店進行若干重新裝修工程，金龍董事會決定不會就金龍於截至二零零九年十二月三十一日止年度獲得之溢利向股東宣派及派付股息。此外，面對澳門酒店及博彩行業日趨激烈之競爭，酒店管理層擬對酒店進行重新裝修以改善其客房及設施，此舉可能須向現有股東籌集資金。

於達致出售事項決定時，董事亦對澳門酒店及博彩行業之前景進行評估。自二零零八年上半年酒店及博彩行業達到頂峰後，該行業一直不景氣。根據澳門特區政府統計暨普查局公佈之數字，(i)於二零零九年一月至九月，抵達澳門之遊客數目減少至約15,900,000人，而二零零八年同期則約為17,300,000人，減少約8.1%；(ii)二零零九年一月至九月之博彩收益總額約為83,906,800,000澳門元，較二零零八年一月至九月之85,468,600,000澳門元減少約1.8%；及(iii)二零零九年一月至九月澳門之酒店每月平均入住率由二零零八年同期之約73.8%下降至約69.1%。

此外，董事已考慮到本集團僅持有金龍40%權益。本集團將依賴收取與此項投資有關之現金股息以及本集團可能無法為其於金龍之40%權益找到另一位現成買家。本公司於金龍之投資成本總額約為514,000,000港元，而截至本公告日期已收取之累計股息則約為171,400,000港元。因此，董事認為售予買方之出售事項按公平估值屬策略得當。

儘管本公司將因出售事項而蒙受虧損，但董事亦曾考慮多個因素，包括(i)金龍業績惡化；(ii)澳門之酒店及博彩行業競爭激烈及中國政府繼續收緊「個人遊計劃」而影響了澳門遊客人數；及(iii)重新裝修及翻新酒店將產生費用；(iv)金龍將不會就其截至二零零九年十二月三十一日止年度之溢利宣派股息（一般將於二零一零年分批派付）；(v)除了金龍現有股東，本公司可能無法為其於金龍之40%權益找到其他現成買家；(vi)代價乃經參考金龍於澳門之物業之初步估值而作出；及(vii)根據二零零九年十一月二十五日之初步估值，金龍於澳門之物業價值較二零零八年十二月三十一日之估值進一步下跌。

鑑於上述原因，董事（不包括將於收到獨立財務顧問意見後發表意見之獨立非執行董事）認為出售協議之條款及據此擬進行之交易對股東之整體利益而言屬公平合理。

所得款項用途

本公司擬將所得款項淨額用作本公司之一般營運資金及倘遇到適當之投資機會則用於為新項目提供資金。

上市規則之影響

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

許先生（於二零零九年六月一日辭任本公司董事職務）為本公司之關連人士。買方由金龍投資（其由許先生直接擁有16%權益）及許先生之聯繫人士分別擁有28%及65%權益。買方亦為金龍之34.8%股本額持有人。由於許先生之聯繫人士合共持有買方65%權益，故買方為許先生之聯繫人士，因此屬本公司之關連人士。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。根據上市規則，出售事項下擬進行之交易須待獨立股東於股東特別大會上批准方可作實。許先生、買方及彼等各自之聯繫人士須就批准出售事項及其下擬進行交易之決議案放棄投票。

一般資料

由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會將予成立，以考慮出售事項之條款，以及就出售事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股東提供意見。

本公司將委任獨立財務顧問，以便就出售事項下之交易是否於一般及日常業務過程中訂立、其條款是否按一般商業條款議定及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。

一份載有（其中包括）(i)出售事項之詳情；(ii)獨立財務顧問致獨立董事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；及(iv)股東特別大會通告之通函將根據上市規則，在可行情況下盡快寄發予股東。

恢復股份買賣

應本公司之要求，股份於二零零九年十一月三十日上午九時三十分起暫停於聯交所主板買賣，以待刊發本公告。本公司已申請於二零零九年十二月二日上午九時三十分起恢復股份在聯交所主板之買賣。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所界定之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「工作天」	指	香港銀行一般開門營業之日（星期六除外）

「本公司」	指	中國基建投資有限公司，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)出售股份（即東方明珠澳門之全部權益）；及(ii)股東貸款
「出售協議」	指	買方與本公司就出售事項於二零零九年十一月二十八日訂立之協議
「股東特別大會」	指	本公司將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
「金龍」	指	金龍酒店（澳門）有限公司，於澳門註冊成立之有限公司
「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
「酒店」	指	位於澳門外港填海區第三街區C及F地段之四星級酒店，總建築面積約52,253平方米
「獨立股東」	指	除許先生、買方及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司及其關連人士（若為公司，則其最終實益擁有人）或其各自之聯繫人士概無關連之獨立人士（若為公司，則其最終實益擁有人）（「關連人士」及「聯繫人士」之定義見上市規則）
「金龍投資」	指	金龍投資發展有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，主要從事投資及物業發展，由許先生實益擁有16%權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區

「許先生」	指	許文帛先生，於出售協議日期前12個月內辭任之本公司前任董事
「東方明珠澳門」	指	東方明珠澳門有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由本公司全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門及台灣
「買方」	指	宇華酒店管理有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，主要從事酒店管理
「出售股份」	指	東方明珠澳門一股面值1港元之普通股，即東方明珠澳門之全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中目前每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	東方明珠澳門欠付本公司之股東貸款，於二零零九年十月三十一日約為346,700,000港元
「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
「澳門元」	指	澳門元，澳門法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
中國基建投資有限公司
執行董事
李笑玉

香港，二零零九年十二月一日

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