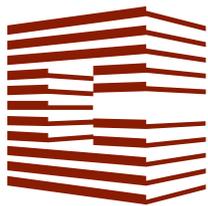


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 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

#### 出售事項

董事會欣然宣佈，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，其內容為關於本公司出售(i)銷售股份，即Central Bingo全部股權；及(ii)股東貸款（即約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擁有附屬公司，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。

#### 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，截至本公告日期為止，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。

本公司將於二零一一年七月二十九日或之前向股東寄發一份載有（其中包括）(i)出售事項進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會與獨立股東之函件；(iv)對泛華（瀋陽）所擁有物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告之通函，以便有足夠時間編製供載入通函內之相關資料。

董事會欣然宣佈，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（即約442,700,000港元），合共代價為582,700,000港元，須以現金支付。

以下為出售協議之主要條款概要：

## 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，而後者則擁有泛華（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。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（於二零一一年四月三十日約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擁有附屬公司，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。

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。鑒於出售事項乃出售Central Bingo之股權及本公司向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。

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擁有附屬公司，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。

根據Central Bingo之未經審核賬目，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。

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。

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之兩個年度，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	
	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	50,901	(20,943)
除稅後溢利／（虧損）淨額	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，本公司於二零一零年十一月五日公佈之期權協議（協議關於本公司出售泛華（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

根據本公司與賣方於二零一零年十一月五日訂立之期權協議（「期權協議」），出售Central Bingo之出售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。

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，本公司全資擁有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。本集團於中國之收入（主要來自泛華（瀋陽）之經營業績）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（於二零一一年上半年合共上調3%），並調高貸款利率（於二零一一年上半年合共上調0.5%），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住戶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。

於本公告日期，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。

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（不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始發表意見）認為儘管於出售事項中蒙受虧損，出售協議及其項下擬進行之交易之條款仍屬公平合理，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，預期於二零一一年年中完成。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。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持有新安中京燃氣有限公司（「新安中京」，於中國註冊為一間外資控股公司）之間接權益。誠如本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，惟於本公告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。

## 所得款項之用途

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，截至本公告日期實益擁有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。

## 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並就出售事項項下之交易是否於一般日常業務往來中訂立，以及出售事項之條款是否按一般商業條款議定及屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益向獨立股東作出建議。

獨立財務顧問將獲委聘，以就出售事項項下之交易是否於一般日常業務往來中訂立，以及出售事項之條款是否按一般商業條款議定，及屬公平合理且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作出建議。

本公司將於二零一一年七月二十九日或之前向股東寄發一份載有 (其中包括) (i) 出售事項進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見；(iii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會與獨立股東之函件；(iv) 對泛華 (瀋陽) 所擁有物業之估值報告；及(v) 股東特別大會通告之通函，以便有足夠時間編製供載入通函內之相關資料。

## 釋義

除文義另有所指外，下列詞彙於本公告內具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「Central Bingo」	指	Central Bingo Group Limited，一間投資控股公司，並為本公司之直接全資擁有附屬公司，其唯一資產為中國基建有限公司之全部股權，而後者之唯一資產為泛華（瀋陽）70%之股權
「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
「股東特別大會」	指	本公司即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
「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（如屬公司，則指其最終實益擁有人）
「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
「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

「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，就本公告而言不包括香港、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
「銷售股份」	指	Central Bingo每股面值1美元之普通股，即Central Bingo之全部已發行股本
「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欠本公司之股東貸款，及於二零一一年四月三十日，股東貸款約為442,700,000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
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	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，二零一一年七月七日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事羅家寶先生、楊天舉先生、史鳳玲女士、文偉平先生、羅穎怡女士及李笑玉女士；以及獨立非執行董事郭匡義先生、姜國雄先生及袁漢明先生。