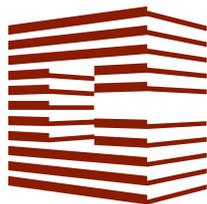


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

有關認購泰和投資(中國)有限公司 40%股權之主要及關連交易

認購事項

董事會欣然宣佈，於二零一二年九月二十七日，認購方、泰和投資、業先生、Modern Admission及李先生訂立認購協議，內容有關由認購方按代價300,000,000港元認購泰和投資於貸款資本化及認購事項後之約40%股權，代價須以現金支付。

泰和投資乃一間於香港註冊成立之有限公司，其唯一資產為於南京泰和盈科之100%股權。於出售旅遊項目完成後，南京泰和盈科之唯一資產為該等物業，即(i)江寧項目；(ii)南京物業；及(iii)北京物業。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算之若干適用百分比率超過25%但低於100%，認購事項構成上市規則項下之本公司之主要交易，須遵守申報、公告及股東批准規定。

業先生為本公司副主席、行政總裁、執行董事兼主要股東，於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27.85%）。業先生於認購協議日期為泰和投資之100%股權之實益擁有人及認購協議項下之擔保人之一。因此，認購協議項下擬進行之交易根據上市規則第14A.13(1)(a)條亦構成本公司之關連交易。故此，認購事項須於股東特別大會上獲獨立股東批准方可作實，而業先生及其聯繫人士將須就批准認購協議及當中擬進行之交易之決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）(i)認購事項之進一步詳情；(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及獨立股東之函件；(iv)南京泰和盈科擁有之該等物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告之通函將於二零一二年十月二十六日或之前寄發予股東，以確保有充裕時間編製載於通函之相關資料。

由於認購事項須獲得（其中包括）獨立股東之批准方可完成，因此認購事項可能會或可能不會落實。據此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

董事會欣然宣佈，於二零一二年九月二十七日，認購方、泰和投資、業先生、Modern Admission及李先生訂立認購協議，內容有關由認購方按代價300,000,000港元認購泰和投資於貸款資本化及認購事項後之約40%股權，代價須以現金支付。

認購協議之主要條款載列如下：

認購協議

日期

二零一二年九月二十七日

訂約方

認購方： 建基發展有限公司，本公司之全資附屬公司

發行人： 泰和投資（中國）有限公司

擔保人： 業德超先生，本公司副主席、行政總裁、執行董事兼主要股東；

Modern Admission，完成前為泰和投資之100%股權之持有人；
及

李先生，Modern Admission之100%股權之唯一實益擁有人

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，(i)李先生及Modern Admission為獨立第三方；及(ii) Modern Admission乃一間投資控股公司。

於本公告日期，業先生為泰和投資之100%股權之實益擁有人。

認購事項

根據認購協議，認購方有條件同意認購泰和投資之10,935,769股每股面值1.00港元之股份（佔泰和投資貸款資本化及認購事項後之約40%股權）。

代價

認購事項之代價為300,000,000港元，乃泰和投資與認購方經參考泰和投資集團之經調整資產淨值（已計及(i)獨立物業估值師就南京泰和盈科之物業權益之初步估值；(ii)貸款資本化；及(iii)泰和投資集團因認購事項於完成時之經擴大資產淨值）後按公平原則磋商釐定。代價將以本集團之內部資源撥付。

根據認購協議，代價將於完成時以現金悉數支付。

於二零零九年四月二十日，業先生收購泰和投資之100%股權，而總投資成本（包括收購及股東貸款成本）約為人民幣143,000,000元。於二零一二年九月二十五日，Modern Admission及李先生與業先生訂立協議，據此，Modern Admission將向業先生收購泰和投資之100%股權。於完成前，Modern Admission將為泰和投資之100%股權及股東貸款之持有人。

於貸款資本化後，Modern Admission將為泰和投資已發行股本中16,403,653股股份之實益擁有人，於完成後將佔泰和投資之約60%股權。

擔保人之承諾

根據認購協議，擔保人向認購方共同及各別承諾，於認購方仍為泰和投資之股東之期間內，認購方之回報（即本集團於泰和投資之股權之應收股息）每年將不會少於代價之12%。倘認購方之回報少於代價之12%，擔保人須按等額基準向認購方作出補償（「回報承諾」）。業先生已進一步承諾，倘認購方為泰和投資之股東，其將不會出售任何股份或使之附有產權負擔。

誠如根據業先生與李先生就業先生收購Modern Admission全部已發行股本之共識所預測（如下文「有關泰和投資之資料」所述），李先生及Modern Admission於回報承諾下之責任將於李先生及Modern Admission不再擁有泰和投資直接或間接權益後終止。

此外，擔保人向認購方共同及各別承諾，於認購方仍為泰和投資股東之期間內：
(i) 泰和投資及南京泰和盈科不得從事除江寧項目及持有南京物業及北京物業以外之任何其他投資；及(ii)擔保人、泰和投資及南京泰和盈科不得作出任何可能損害認購方權益（包括但不限於攤薄認購方於泰和投資之股權）之行動。

訂約方同意泰和投資及南京泰和盈科須致力以內部現金資源及銀行融資支付任何融資需要。倘泰和投資及南京泰和盈科未能透過上述方式支付融資所需，擔保人承諾（按認購方接納之條款）向南京泰和盈科提供所需融資。倘擔保人提供之該等融資條款優於回報承諾項下之條款，則認購方之回報將相應增加。根據認購協議，認購方日後毋須向泰和投資及南京泰和盈科提供任何額外融資。然而，認購方保留權利（但非責任）按不高於認購方於泰和投資之股權之比例及不遜於擔保人所提供融資之條款提供融資。

擔保人共同及各別向認購方承諾，擔保人將就以下向認購方、泰和投資及其附屬公司作出彌償：(i)南京泰和盈科因涉及泰和投資股權之任何交易（包括實際及被視作交易）而產生之任何中國稅務負債；及(ii)任何未記錄於泰和投資及南京泰和盈科之賬目之泰和投資及南京泰和盈科之稅項或負債（包括就先前事項之行政罰款）。於完成時，擔保人應當就此向認購方交付一份簽立之擔保及彌償契據。

擔保人共同及各別承諾採取一切合理措施，於完成前出售南京泰和盈科之旅遊項目。

業先生已就兩筆授予南京泰和盈科，金額為人民幣50,000,000元及人民幣25,000,000元（約相等於61,500,000港元及30,800,000港元），並將分別於二零一二年十二月二十三日及二零一二年十二月二十四日到期之貸款，將其個人之物業權益按揭予一家中國銀行。業先生已承諾，其將繼續就所述貸款提供物業按揭作為抵押，並將協助南京泰和盈科於貸款屆滿時延長泰和投資集團之現有貸款（如有需要）。

除上述擔保及彌償契據外，於完成時，Modern Admission應當向認購方交付一份正式簽立的股份押記，將其在泰和投資的股權抵押予認購方，而李先生應當向認購方交付一份正式簽立的股份押記，將其在Modern Admission的全部股權抵押予認購方，作為根據認購協議及／或擔保及彌償契據而可能結欠認購方的任何款項的保證。

先決條件

認購事項之先決條件如下：

- (i) 根據上市規則之規定，由獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准本公司訂立認購協議及當中擬進行之交易；
- (ii) 認購方已就泰和投資及其附屬公司（包括但不限於業務、營運、資產、財務表現、集團架構、財務及法律狀況）進行盡職審查調查，而認購方信納盡職審查調查之結果；
- (iii) 認購方已就泰和投資及其附屬公司獲認購方合理接納之中國法律顧問事務所出具中國法律意見（其形式及內容獲認購方合理信納），包括但不限於：
 - (a) 南京泰和盈科之正式成立及存續；
 - (b) 南京泰和盈科已就業務營運獲得一切所需之批准、同意、執照或許可證；

- (c) 南京泰和盈科之營運、業務及資產之合法性；
 - (d) 中國有關境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題之規定並不適用於(i)Modern Admission、李先生與業先生就Modern Admission收購泰和投資之100%股權而訂立之日期為二零一二年九月二十五日之協議；及(ii)認購協議項下之交易；及
 - (e) 南京泰和盈科訂立之所有重大合約根據中國法律及法規仍屬合法、有效及可予執行。
- (iv) Modern Admission、李先生及業先生就Modern Admission收購泰和投資之100%股權而訂立日期為二零一二年九月二十五日之協議項下之交易已完成；
- (v) 泰和投資及其附屬公司自認購協議日期以來之財務狀況、業務、資產、經營業績或前景並無重大不利變動；及
- (vi) 訂約方履行及符合認購協議項下之相關條款、承諾及責任。

認購方可根據其絕對酌情權隨時以書面豁免上述第(ii)至第(vi)項條件。

完成

認購事項於認購協議之所有先決條件達成（或（倘適用）獲豁免）後第三個營業日（或訂約方可能書面同意之其他日期）完成。

完成後，泰和投資將成為本公司之聯營公司。

達成先決條件之最後期限為二零一二年十二月三十一日（或訂約方可能書面同意之其他日期）。

有關泰和投資之資料

泰和投資乃一間於香港註冊成立之有限公司，其唯一資產為於南京泰和盈科之100%股權。於出售旅遊項目完成後，南京泰和盈科之唯一資產為該等物業，即(i)江寧項目；(ii)南京物業；及(iii)北京物業。

於二零零九年四月收購泰和投資（其持有南京泰和盈科之100%股權）時，業先生並未符合有關中國境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題之規定的所有相關規定。為方便進行認購事項，於二零一二年九月二十五

日，業先生訂立一份協議，向Modern Admission出售於泰和投資之100%股權，完成此項出售為認購協議之先決條件之一。業先生亦與李先生達成一項共識，以收購Modern Admission之全部已發行股本，其先決條件之一為業先生就其擁有泰和投資之股權取得中國境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題之規定的所有相關批准。然而，目前尚未訂立任何協議。

南京泰和盈科乃一間於中國註冊成立之有限公司，其為該等物業，即(i)江寧項目；(ii)南京物業；及(iii)北京物業之合法及實益擁有人。

江寧項目為由兩幢商業及服務式公寓樓宇組成之綜合發展項目，總建築面積為約60,145.04平方米，包括地庫面積14,158.00平方米及土地使用權面積約20,050.90平方米。商舖之土地使用權為期40年，由二零零七年二月二十八日至二零四七年二月二十八日止，而服務式公寓之土地使用權為期65年，由二零零七年二月二十七日至二零七二年二月二十八日止。於本公告日期，江寧項目正安裝上層建築。預期江寧項目中涉及興建總建築面積21,093.06平方米之服務式公寓將於二零一三年竣工，而總建築面積39,051.98平方米之商舖預期於二零一五年竣工。南京泰和盈科已取得商舖及服務式公寓之預售許可證。於二零一二年八月三十一日，南京泰和盈科已預售14個服務式公寓單位及已收訖相應之按金或首付款。

南京物業包括位於中國南京江寧區之兩個寫字樓單位，建築面積為116.67平方米；及八個住宅單位，建築面積為1,710.89平方米。寫字樓單位之土地使用權將於二零六八年一月九日屆滿，而住宅單位之土地使用權則將於二零七六年六月五日屆滿。南京物業現時空置。

北京物業包括位於中國北京朝陽區之兩個住宅單位，預期建築面積為387.76平方米。預期兩個住宅單位買賣將於二零一三年完成。

根據本公司所委聘之獨立物業估值師所進行之初步估值，物業於二零一二年八月三十一日之估值為人民幣1,073,800,000元（約相等於1,320,800,000港元），較其於二零一二年八月三十一日之賬面總值約人民幣377,200,000（約相等於464,000,000港元）多人民幣696,600,000元（約相等於856,800,000港元）。

南京物業及北京物業擬持作轉售用途。

基於泰和投資之未經審核財務資料，泰和投資於截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度分別產生除稅前及後虧損約9,850港元及9,450港元，而泰和投資於二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日之未經審核負債淨值分別為約850,851港元及860,301港元。

於二零一二年八月三十一日，泰和投資之尚未償還股東貸款合共為約16,400,000港元。根據認購協議，該金額將於完成時根據貸款資本化而予以資本化，而認購事項將於貸款資本化後進行。

南京泰和盈科自其註冊成立以來尚未產生任何收益。基於南京泰和盈科之未經審核財務資料，南京泰和盈科於截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度分別產生除稅前及後虧損約人民幣1,900,000元及人民幣2,100,000元（約相等於2,300,000港元及2,600,000港元），而南京泰和盈科於二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日之資產淨值分別約為人民幣12,300,000元及人民幣10,200,000元（約相等於15,100,000港元及12,500,000港元）。南京泰和盈科已將江寧項目面積為15,094.44平方米之物業及相應土地使用權抵押，以自獨立第三方取得委託貸款人民幣150,000,000元（約相等於184,500,000港元）。

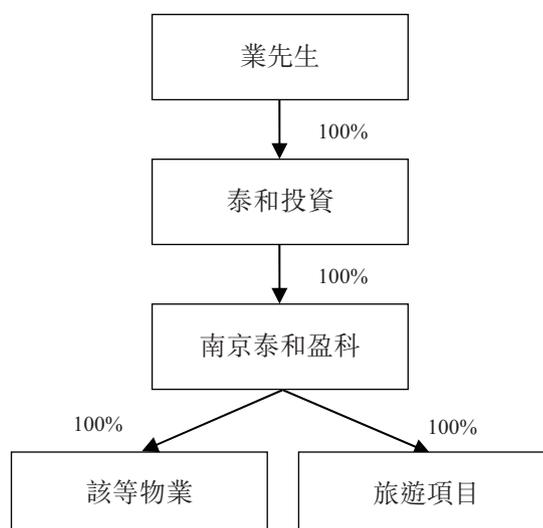
此外，業先生已就授予南京泰和盈科金額為人民幣75,000,000元（約相等於92,300,000港元）之貸款，將其個人之物業權益按揭予一家中國銀行。

擔保人向認購方承諾，於完成前自南京泰和盈科出售旅遊項目。本公司管理層認為，該旅遊項目並不符合本公司發展基建項目之策略，因此已要求於完成前自南京泰和盈科剔除旅遊項目。於二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，旅遊項目之未經審核資產淨值分別為約人民幣2,400,000元及人民幣2,700,000元（分別約相等於3,000,000港元及3,300,000港元）。旅遊項目尚未產生任何收益、溢利或虧損。

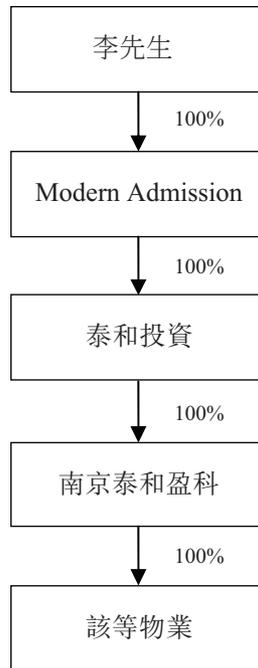
泰和投資之公司架構

下列圖表說明泰和投資於(i)本公告日期；(ii)完成前；及(iii)完成後之公司架構。

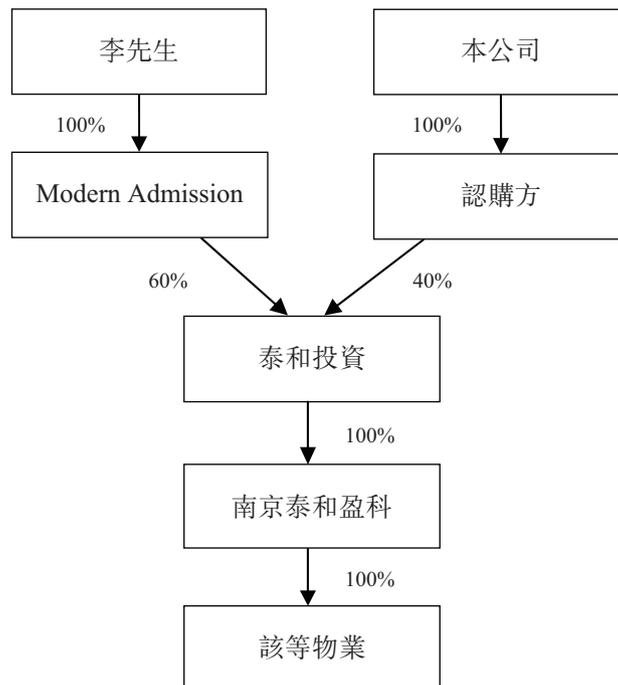
(i) 於本公告日期



(ii) 完成前



(iii) 完成後



進行認購事項之理由及裨益

本公司主要從事香港物業投資及中國天然氣業務。認購方為一間投資控股公司。

本集團管理層擬擴大本集團之發展項目組合。本集團尤其著重在本集團預期回報及可接受風險範圍內為股東帶來理想回報之投資機會。

江寧項目位於江寧開發區，與中國南京市相距七公里，獲中國國務院劃分為國家級經濟技術開發區。多家國際知名電子信息、汽車及軟件研發產業於江寧開發區設立業務，總投資額超過9,000,000,000美元。

南京物業包括位於中國南京江寧區之兩個寫字樓單位及八個住宅單位，總建築面積1,827.56平方米。北京物業包括兩個住宅單位，預期總建築面積387.56平方米。南京物業及北京物業擬持作轉售用途。

南京為中國江蘇省省會。根據南京統計局，於二零一一年十二月三十一日，南京人口為約8,100,000。南京於過去五年經歷國內生產總值（「國內生產總值」）大幅增長，由二零零七年的約人民幣328,400,000,000元增加至二零一一年的約人民幣614,500,000,000元，複合年增長率為約17.0%。於二零一零年及二零一一年，南京之本地生產總值增長率分別為約13.1%及12.0%。於二零一零年及二零一一年，江蘇省之本地生產總值增長率分別為約12.7%及11.0%，較全國之國內生產總值增長率為高。於二零一一年，南京有總建築面積為約7,700,000平方米之商品房落成，較二零一零年下跌約6.7%。

本公司認為，認購事項得以讓本公司投資於位處黃金地段之成熟發展項目。此外，經考慮江寧項目之發展階段及擔保人承諾認購事項之回報每年將不少於代價之12%，本公司相信認購事項在本公司可接受風險範圍內為本公司提供保證回報。

股東應注意於二零一一年出售之Central Bingo Group Limited（其於中國瀋陽之綜合發展項目擁有權益）（「Central Bingo出售事項」）。誠如本公司日期為二零一一年七月二十九日有關Central Bingo出售事項之通函所述，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。本公司當時認為該等政策將導致項目融資成本上升，因此本公司於Central Bingo Group Limited之投資回報充斥不確定因素。此外，倘項目之現金流入不足以撥付尚未支付之發展承擔，本公司或需提供額外資本。因此，本公司決定就Central Bingo出售事項訂立協議。

根據認購協議，擔保人向認購方承諾，認購事項之回報每年將不少於代價之12%。任何不足差額將由擔保人向認購方按等額基準補償。本公司認為認購事項為本公司之投資提供回報保證。擔保人進一步向認購方承諾，泰和投資及南京泰和盈科之任何額外融資需要將由南京泰和盈科之內部現金資源或銀行融資或擔保人提供之融資撥付，而本公司並不預期就發展江寧項目而向泰和投資或南京泰和盈科提供額外資本。

考慮到上述因素，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於通函內發表意見）認為認購協議之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

認購事項之所得款項用途

代價估計將為人民幣243,900,000元（約相等於300,000,000港元），擬由泰和投資透過南京泰和盈科進行股本注資或提供股東貸款之方式撥付江寧項目之發展。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算之若干適用百分比率超過25%但低於100%，認購事項構成上市規則項下之本公司之主要交易，須遵守申報、公告及股東批准規定。

業先生為本公司副主席、行政總裁、執行董事兼主要股東，於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27.85%）。業先生於認購協議日期為泰和投資之100%股權之實益擁有人及認購協議項下之擔保人之一。因此，認購協議項下擬進行之交易根據上市規則第14A.13(1)(a)條亦構成本公司之關連交易。故此，認購事項須於股東特別大會上獲獨立股東之批准方可作實，而業先生及其聯繫人士將須就批准認購協議及當中擬進行之交易之決議案放棄投票。

鑒於業先生於認購協議中擁有重大利益，彼已於就批准認購協議之相關董事會決議案放棄投票。

由於認購事項須獲得（其中包括）獨立股東之批准方可完成，因此認購事項可能會或可能不會落實。據此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

一般資料

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會將予成立，以考慮認購協議之條款，以及就認購協議下之交易是否於一般及日常業務過程中訂立、認購協議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，以便就認購協議下之交易是否於一般及日常業務過程中訂立、認購協議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委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)認購事項之進一步詳情；(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及獨立股東之函件；(iv)南京泰和盈科擁有之該等物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告之通函將於二零一二年十月二十六日或之前寄發予股東，以確保有充裕時間編製載於通函之相關資料。

釋義

除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所界定之相同涵義
「北京物業」	指	位於中國北京朝陽區之兩個住宅單位，預期建築面積為387.76平方米
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業提供一般銀行服務之日子（星期六除外）
「本公司」	指	中國基建投資有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	認購事項之完成
「代價」	指	認購方就認購事項應付之代價，為300,000,000港元
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	將予召開之本公司股東特別大會，以批准（其中包括）認購協議及其項下擬進行之交易
「泰和投資」	指	泰和投資（中國）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「泰和投資集團」	指	泰和投資及其全資附屬公司，南京泰和盈科
「擔保人」	指	業先生、Modern Admission及李先生
「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	業先生及其聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	本公司、其附屬公司及各自任何之聯繫人士之董事、行政人員及主要股東（定義見上市規則）之獨立及概無關連（定義見上市規則）人士或公司
「江寧項目」	指	位於中國江蘇南京江寧開發區勝太路11號之綜合發展項目
「貸款資本化」	指	於完成時，泰和投資應付Modern Admission之全部股東貸款資本化
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「Modern Admission」	指	Modern Admission Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成前持有泰和投資之100%股權
「李先生」	指	李啟才先生，為Modern Admission之100%股權之唯一實益擁有人
「業先生」	指	業德超先生，本公司之副主席、行政總裁、執行董事及主要股東
「南京物業」	指	位於中國南京市江寧區之兩個寫字樓單位，建築面積為116.67平方米；及八個住宅單位，建築面積為1,710.89平方米
「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之有限公司並為泰和投資之全資附屬公司
「訂約方」	指	認購方、泰和投資、業先生、Modern Admission及李先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「該等物業」	指	江寧項目、南京物業及北京物業
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	建基發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為本公司之全資附屬公司
「認購事項」	指	認購方按代價認購泰和投資之10,935,769股每股面值1.00港元之股份（佔泰和投資貸款資本化及上述認購事項後之已發行股本約40%）
「認購協議」	指	訂約方就認購事項訂立日期為二零一二年九月二十七日之協議
「旅遊項目」	指	位於中國江蘇省古里雙塘之旅遊項目
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

就本公告而言，人民幣乃按匯率約人民幣81.3元=100.00港元兌換為港元。

承董事會命
中國基建投資有限公司
執行董事
李笑玉

香港，二零一二年九月二十七日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事朱海華先生、業德超先生、周國昌先生、季旭東先生、徐小俊先生及李笑玉女士；以及獨立非執行董事何金耿先生、郁紅高先生及袁漢明先生。

* 僅供識別