

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聲明，且明確表示不會就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。



# 北京北辰實業股份有限公司

## BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

### 主要交易

### 成立合營企業以發展地塊

### 及

### 股份復牌

董事會公布，根據聯合投標協議，本公司已同意聯同北京城市開發參與投標有關地塊之土地使用權，並成立合營企業發展投得之有關地塊。合營企業成立後，將分別由本公司及北京城市開發持有80%及20%。根據投標，本公司與北京城市開發於二零零七年七月二十四日共同獲批有關地塊之土地使用權，代價為人民幣92億元，並於同日訂立成交確認書及付款與交地協議。有關收購為營運性質及屬本公司之正常業務，因此根據上市規則第14章並不構成本公司須予公布的交易。

然而，聯合投標協議成立合營企業之總承擔款項，預計將超過根據上市規則第14.07條之最高適用百分比之25%但低於100%。因此，根據上市規則，聯合投標協議項下之有關交易將構成本公司之重大交易。根據上市規則第14.49條，有關交易須獲股東批准。由於完成收購將最遲於二零零八年八月三十一日達成，董事預期於完成收購前將有足夠時間召開臨時股東大會通過有關之決議案。本公司將確保於完成收購前舉行臨時股東大會。由於並無任何股東及/或其各自之聯繫人士於有關交易涉及任何重大利益，因此並無任何人士須於臨時股東大會上放棄就有關之決議案投票。載有有關交易、有關收購及上市規則所要求之其他資料進一步詳情的通函，以及臨時股東大會的通知，將於可行情況下盡快寄發予股東。

應本公司之要求，本公司之股份已於二零零七年七月二十四日下午二時三十三分起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請本公司股份於二零零七年七月二十六日上午九時三十分在聯交所恢復買賣。

### 聯合投標協議及有關收購

#### 日期

聯合投標協議：二零零七年七月十八日

成交確認書及付款與交地協議：二零零七年七月二十四日

#### 訂約方

本公司

## 北京城市開發

於作出一切合理查詢後，就董事所深知、獲悉及確信，北京城市開發及其最終實益持有人均為獨立第三方。

### 有關地價

有關地價為人民幣92億元（約相等於港幣92億元），於投標時確定。

各方就有關地價之相應出資額比例，將相等於本公司及北京城市開發在合營企業成立後各自於其所佔之權益，即本公司及北京城市開發分別佔80%及20%。根據聯合投標協議，各方無須作進一步之資本承擔。任何對聯營企業之進一步出資（包括有關地塊之發展費用）將於稍後決定；若此等事件發生，本公司將確保遵守有關之上市規則。

本公司就有關地價及有關地塊發展費用之相應出資額，將以包括但不限於本公司的內部資源及銀行貸款支付。

### 付款方式及完成收購

根據聯合投標協議，本公司已為本公司及北京城市開發支付人民幣10億元（約相等於港幣10億元）作為按金，該款項將被視為有關地價之部分付款。根據於二零零七年七月二十四日成功投標後即時訂立的成交確認書及付款與交地協議，有關地價的約70%將作為有關地價之首期付款，並須於成交確認書簽訂日期起十天內支付。成交確認書已。完成收購將於二零零八年八月三十一日或之前達成。有關地價之餘款及有關之稅項將於二零零八年八月三十一日或之前分期付款。完成收購後，將就有關地塊獲發一張直接屬於合營企業名義之土地使用證。

### 完成交易之必須條件

交易完成達成以下必須條件：(1) 完成全數支付有關地價；(2) 有關地塊全幅移交予合營企業；及 (3) 本公司、北京城市開發及長沙市國土資源局訂立國有土地使用權出讓合同，而上述各方須於根據成交確認書及付款與交地協議支付有關地價首期付款日期起10個工作天內訂立合同。

### 成立合營企業

根據聯合投標協議，本公司已同意聯同北京城市開發參與有關地塊之土地使用權的投標，並於成交確認書簽訂日期起兩個月內成立合營企業以發展有關地塊。合營企業成立後，本公司及北京城市開發將分別持有80%及20%股權。

合營企業之帳目將被視作本公司之附屬公司，合併於本集團之帳目內。

### 有關地塊

有關地塊位於湖南省長沙市開福區新河三角洲，面積為785,198.96平方米。有關地塊規劃作商業及住宅用途，限期分別為40年及70年。商業及住宅用途之容積率，分別不超過5及3.5；建築密度則不超過20%。總建築面積不超過380萬平方米。有關地塊於完成交易或之前移交予合營企業之時將完全空置。

有關地塊將會發展作住宅及商業用途，並將據此制定任何發展計劃。然而，於本公告日，本公司尚未制定任何具體之發展計劃。

### 財務資料

由於合營企業尚未成立，合營企業於截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止之年度，均未錄得任何利潤。

### 交易的理由

有關收購為營運性質及屬公司之正常業務。本集團之物業開發業務，過去歷年一直集中於北京，有關

收購象徵本集團將其物業開發業務擴展至北京以外城市的第一步。董事相信成立合營企業以發展有關地塊，有助本公司落實其跨區域發展策略。

董事相信聯合投標協議之條款及有關地價屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 一般資料

本集團主要從事土地及物業開發、物業投資及管理、經營酒店及百貨業。

北京城市開發主要從事物業開發。

有關收購為營運性質及屬本公司之正常業務，因此根據上市規則第14章並不構成本公司須予公布的交易。

然而，根據聯合投標協議成立合營企業之總承擔款項，預計將超過上市規則第14.07條之最高適用百分比之25%但低於100%。因此，根據上市規則，聯合投標協議項下之有關交易將構成本公司之重大交易。根據上市規則第14.49條，有關交易須獲股東批准。由於完成收購將於成交確認書日期起一年內達成，董事預期於完成收購前將有足夠時間召開特別股東大會通過有關之交易決議案。本公司將確保於完成收購前舉行特別股東大會。由於並無任何股東及/或其各自之聯繫人士於有關交易涉及任何重大利益，因此並無任何人士須於特別股東大會上放棄就有關之決議案投票。載有有關交易、有關收購的進一步詳情及上市規則所要求之其他資料進一步詳情的通函，以及特別股東大會的通知，將於可行情況下盡快寄發予股東。

應本公司之要求，本公司之股份已於二零零七年七月二十四日下午二時三十三分起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請本公司股份於二零零七年七月二十六日上午九時三十分在聯交所恢復買賣。

### 釋義

在本公告內，除文義另有所指，下列詞語具有以下涵義：

「有關收購」	指	本公司與北京城市開發根據成交確認書於投標對有關地塊之土地使用權的聯合收購
「北京城市開發」	指	北京城市開發集團有限責任公司，一家按中國法律成立的有限責任公司
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	北京北辰實業股份有限公司，一家於中國成立的中外合資股份有限責任公司，並於聯交所及上海證券交易所上市

「完成收購」	指	合營企業完成有關收購
「關連人士」	指	具有上市規則所指之涵義
「成交確認書」	指	湖南省長沙市國土資源交易中心、本公司及北京城市開發於二零零七年七月二十四日訂立之成交確認書
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「有關地塊」	指	一塊位於中國湖南省長沙市開福區新河三角洲，面積為785,198.96平方米之地塊
「有關地價」	指	人民幣92億元，於投標時確定之有關地價
「上市規則」	指	在相關時間有效之聯交所證券上市規則
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及本集團關連人士以外之第三方
「聯合競賣協議」	指	本公司與北京城市開發於二零零七年七月十八日訂立之聯合競賣協議書，據此各方同意聯合參與投標，並成立合營企業以發展有關地塊
「合營企業」	指	將根據聯合投標協議成立之合營企業，成立後本公司及北京城市開發將分別持有80%及20%的股權
「付款與交地協議」	指	由長沙市新河三角洲開發建設有限公司、本公司及北京城市開發於二零零七年七月二十四日，就有關地價付款及有關地塊移交安排合營企業完成有關收購所訂立之付款與交地協議
「中國」	指	中華人民共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「投標」	指	由湖南省長沙市國土資源交易中心於二零零七年七月二十四日舉行之投標，並據此按有關地價向本公司及北京城市開發聯合批出有關地塊之土地使用權
「有關交易」	指	聯合投標協議項下擬進行的交易

「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
**郭川**  
公司秘書

中國·北京  
二零零七年七月二十五日

於本公告之日，董事會由七名董事組成，當中賀江川先生、趙惠芝女士、劉建平先生及陳冀先生為執行董事，而孟焰先生、余勁松先生及符耀文先生為獨立非執行董事。

本公告中，人民幣乃按人民幣1元兌港幣1元的匯率換算為港幣，惟僅供參考用途。上述換算不得視為有關數額經已、應已、可以按上述匯率或以任何其他匯率兌換。