

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佈之內容概不負責，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公佈全部或任何部分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。



BEIJING PROPERTIES (HOLDINGS) LIMITED

北京建設（控股）有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：925)

主要交易一 出售ZENNA INVESTMENTS LIMITED之 全部已發行股本

董事會宣佈，於二零一一年十二月八日，本公司（作為賣方）與買方訂立出售協議，據此，其已有條件同意出售而買方已有條件同意收購銷售股份，現金代價為人民幣251,710,000元。

由於若干有關出售協議之適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項主要交易。

本公司將予召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准（其中包括）出售協議及其項下擬進行之交易。本公司將於二零一二年一月三日或之前向股東寄發一份通函，當中載有：(i)出售協議之進一步詳情；(ii)股東特別大會通告；及(iii)上市規則所規定之其他資料。

引言

於二零一一年十二月八日，本公司（作為賣方）與買方訂立出售協議，據此，其已有條件同意出售而買方已有條件同意收購銷售股份，代價為人民幣251,710,000元。

出售協議

訂約方

賣方：北京建設（控股）有限公司

買方：Goldfold Wintop Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並主要從事投資控股業務。

於作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予出售之資產

將予出售之資產包括目標公司（一間投資控股公司）之全部已發行股本。目標集團之主要業務及財務資料之詳情載於下文「有關本集團及目標集團之資料」一段。

代價

出售事項之總代價為人民幣251,710,000元（相當於約港幣309,009,000元），其中買方已向本公司支付人民幣7,500,000元（相當於約港幣9,207,000元）之款項作為誠意金，而餘額人民幣244,210,000元（相當於約港幣299,802,000元）將由買方按以下方式償付：

- (i) 人民幣25,000,000元（相當於約港幣30,691,000元）須於股東特別大會上取得股東就出售協議及其項下擬進行之交易之批准後三日內以現金支付為進一步按金；及
- (ii) 餘額人民幣219,210,000元（相當於約港幣269,111,000元）須於完成出售事項時以現金支付。

代價乃由訂約方經計及目標集團於二零一一年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約人民幣63,824,000元（相當於約港幣78,353,000元）及應佔中國公司所開發之唯一物業項目自主城之估計溢利份額約人民幣183,000,000元後按公平原則磋商。

經考慮下文「進行出售事項之理由及其所帶來之裨益」一段所述之因素後，董事（包括獨立非執行董事）認為，出售協議之條款（包括代價金額及付款條件）乃按一般商業條款訂立，並屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

條件

出售協議須待（其中包括）所有下列條件於最後完成日期或之前獲達成或豁免後，方告完成：

- (a) 買方合理信納對目標集團進行之盡職審查之結果；
- (b) 股東於股東特別大會上根據上市規則及任何適用之法律及法規通過批准出售協議及其項下擬進行之交易之普通決議案；及
- (c) 本公司並無違反本公司就目標集團所作出之擔保。

倘任何先決條件於最後完成日期或之前並未獲達成或豁免，則出售協議將告停止及終止，且除須向買方退還買方已支付之部份代價外，訂約方概不對另一方負上任何義務及責任（惟任何事先違反出售協議條款者除外）。

完成

出售協議將於達成或豁免先決條件後七日內之日子（或訂約方協定之有關其他日期）完成。

於出售事項完成後，目標集團及目標集團之所有成員公司將不再為本公司之附屬公司。

其他條款

買方承諾，倘於完成中國公司之清算後，自主城之實際溢利超過現時估計溢利，則應佔之超出金額將退回予賣方作為額外代價。倘不足此數額，則賣方並無義務向買方作出任何退款作為代價之扣減。

有關本集團及目標集團之資料

本集團主要從事：(1)開發工業、商業及住宅物業；及(2)銷售家居庭園及塑膠裝飾產品業務。

目標公司之主要業務為投資控股及其唯一資產為香港公司之全部已發行股本。香港公司為一間投資控股公司及其唯一資產為中國公司之60%股權。中國公司從事物業發展業務及為位於北京朝陽區一項住宅物業項目「自主城」之發展商。中國公司已完成興建自主城並已出售所有單位予客戶。

目標集團根據香港會計準則編製之截至二零一一年六月三十日止六個月及截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度之財務資料如下：

| | 截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) (人民幣千元) | 截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元) | 截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元) |
|-------|---|--|--|
| 營業額 | 0 | 0 | 0 |
| 除稅前虧損 | 2,095 | 3,512 | 6,069 |
| 除稅後虧損 | 2,095 | 3,512 | 6,069 |
| 資產淨值 | 63,824 | 66,554 | 34,310 |

出售事項之財務影響

於出售事項完成後，目標集團之所有成員公司將不再被視為本集團之附屬公司，而其財務業績將不再綜合計入本集團之綜合賬目。於完成後，估計本集團將錄得約人民幣187,886,000元之溢利，其乃按代價減目標集團之未經審核資產淨值及應佔自主城之溢利計算。股東須注意本公司將錄得之實際收益／虧損將取決於目標集團於完成日期之資產淨值。根據本集團於二零一一年六月三十日之未經審核綜合管理賬目，本集團之資產總值及負債總額預期將於緊隨完成出售事項後減少。

進行出售事項之理由及其所帶來之裨益

中國公司已於近期完成自主城物業項目。根據中國有關規例，中國公司乃一間僅可從事單一項目之項目公司，故須於完成所附帶項目後予以清算。然而，完成清算一般將耗時數年，且於清算過程內，投資者（包括本公司）不能收回中國公司為數人民幣59,844,600元之註冊資本。此外，由於交接工作尚未完成，故估計直至明年方可完成溢利分派。有鑑於此，透過訂立出售協議，本公司可即時收回於中國公司之註冊資本及項目之應佔溢利，以為發展其他物業項目維持強勁現金狀況。

自出售事項收取之所得款項將用作一般營運資金及本集團其他業務發展。

鑑於上述理由及裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為，本公司訂立出售協議符合本集團及股東之整體利益，而出售協議之條款乃按一般商業條款訂立，並屬公平合理。

一般事項

由於若干有關出售協議之適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項主要交易。因此，出售協議須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准之規定。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准（其中包括）出售協議及其項下擬進行之交易。本公司將於二零一二年一月三日或之前向股東寄發一份通函，當中載有：(i)出售協議之進一步詳情；(ii)股東特別大會通告；及(iii)上市規則所規定之其他資料。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|--|
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 北京建設(控股)有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事(包括獨立非執行董事) |
| 「出售事項」 | 指 | 根據出售協議出售銷售股份 |
| 「出售協議」 | 指 | 本公司(作為賣方)與買方就出售銷售股份而於二零一一年十二月八日訂立之有條件買賣協議 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港公司」 | 指 | A & N Company，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司 |
| 「港幣」 | 指 | 香港法定貨幣港幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「最後完成日期」 | 指 | 二零一二年二月二十九日或本公司與買方協定之任何其他較後日期 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「中國公司」 | 指 | 北京京泰同成置業有限公司，一間於中國註冊成立之公司，並為香港公司擁有60%權益之附屬公司 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「買方」 | 指 | Goldfold Wintop Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「銷售股份」 | 指 | 目標公司之1股每股面值1.00美元之普通股，即目標公司之全部已發行股本 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將予召開以考慮並酌情批准出售協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會（包括其任何續會） |
| 「股東」 | 指 | 本公司股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | Zenna Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，現時由本公司全資擁有 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及其附屬公司（包括香港公司及中國公司） |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
公司秘書
蕭健偉

香港，二零一一年十二月八日

就於本公佈作說明用途而言，以人民幣計值之數字已按概約匯率人民幣0.81457元兌港幣1.0000元兌換為港幣。

於本公佈日期，執行董事為周思先生、洪敬南先生、于力先生、徐太炎先生、錢旭先生、姜新浩先生、孟芳女士、蕭健偉先生、馮魯寧先生及劉學恆先生；非執行董事為林春癸先生；而獨立非執行董事為葛根祥先生、馬照祥先生、吳騰輝先生、陳進思先生及朱武祥先生。