

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)

有關 成立一間合營公司 之重大及關連交易

於二零一一年七月十三日，新陽（本集團之全資附屬公司）與北京陸港、嘉里物流及和記港口訂立合營協議及合營籌建協議，據此，將於北京成立合營公司，以在中國從事物流物業及相關業務。

合營公司將由新陽、北京陸港、嘉里物流及和記港口分別擁有32%、20%、24%及24%權益。合營公司之最高總投資額為人民幣2,000,000,000元（相等於約港幣2,407,839,927元），其中包括註冊資本人民幣1,000,000,000元（相等於約港幣1,203,919,963元）。根據新陽於合營公司之股權，其將承擔之攤佔註冊資本之出資為人民幣320,000,000元（相等於約港幣385,254,388元）。合營各方將根據合營協議之條款繳付合營公司之註冊資本。

由於北京陸港及嘉里物流為本公司之關連人士，而合營公司於成立後將為一間屬上市規則第14A.13(2)(a)(ii)條項下之公司，故根據上市規則，合營協議及合營籌建協議構成本公司之一項主要及關連交易，並須待本公司之獨立股東批准後，方可作實。本公司將於二零一一年八月三日或前後向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）有關合營協議及合營籌建協議之進一步資料、其獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見函件、載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議之意見函件及股東特別大會通告。

引言

於二零一一年七月七日，本公司宣佈，貸方（本公司之全資附屬公司）與合營各方於同日訂立融資協議，據此，貸方同意於合營公司成立前，就收購用於興建物流物業以供合營公司業務使用之土地及其他目的，代表合營各方作出最高金額為人民幣100,000,000元（相等於約港幣120,391,996元）之墊款。當時，合營各方正在磋商合營協議之條款。

合營協議

於二零一一年七月十三日，合營各方已訂立合營協議以成立合營公司。合營協議之主要條款如下：

訂約方：

- (i) 新陽，為本公司之附屬公司。
- (ii) 北京陸港，為京泰集團擁有82.24%權益之附屬公司及本公司之關連人士。
- (iii) 嘉里物流，為嘉里控股有限公司之附屬公司及本公司之關連人士。
- (iv) 和記港口，為和記黃埔港口集團有限公司之附屬公司。

主要條款

合營公司之目的

訂約方已同意於北京設立合營公司，其主要業務為於中國北京馬駒橋口岸從事物流物業營運及相關業務。

總投資額、註冊資本及出資

合營公司於其成立時將由新陽擁有32%權益、由北京陸港擁有20%權益、由嘉里物流擁有24%權益及由和記港口擁有24%權益。

合營公司之最高總投資額為人民幣2,000,000,000元（相等於約港幣2,407,839,927元），其中包括註冊資本人民幣1,000,000,000元（相等於約港幣1,203,919,963元）。總投資額與註冊資本之間之差額可以日後之借貸或任何其他集資方法（包括股東貸款）撥付。註冊資本將由合營各方根據彼等各自於合營公司之相關股權按合營協議之條款撥付。根據新陽於合營公司之股權，其將攤佔註冊資本之出資總額為人民幣320,000,000元（相等於約港幣385,254,388元）。根據合營協議之條款，除所攤佔註冊資本額外，新陽並無任何資本承擔。合營公司首階段註冊資本注資為人民幣350,000,000元（相等於約港幣421,371,987元），其中新陽、北京陸港、嘉里物流及和記港口分別攤佔人民幣112,000,000元（相等於約港幣134,839,036元）、人民幣70,000,000元（相等於約港幣84,274,397元）、人民幣84,000,000元（相等於約港幣101,129,277元）及人民幣84,000,000元（相等於約港幣101,129,277元）。合營各方須於發出合營執照後兩個月內以現金付款方式繳足其按比例攤佔之首階段註冊資本注資。新陽將透過本集團之內部資源撥付其攤佔之註冊資本（包括註冊資本之首階段部分及餘下部分）。

合營公司之年期

合營公司之年期由合營執照發出日期起計為期五十年。待所有合營各方協定後，合營公司可於合營執照屆滿前180日或之前向中國有關政府機關申請延長其期限。

董事會及監事之組成

合營公司之董事會將由九名董事組成，當中四名、一名、兩名及兩名將分別由新陽、北京陸港、嘉里物流及和記港口委任。董事會主席將為由新陽委任之董事。

合營公司將有兩名監事。嘉里物流及和記港口各自均有權委任一名監事。

溢利及虧損攤分

合營各方將有權按彼等各自於合營公司之股權按比例攤佔合營公司之溢利或承擔其虧損。

合營公司權益之轉讓

合營各方之任何一方（「要約方」）轉讓於合營公司之全部或任何權益，須事先取得其他合營各方之書面同意及有關機關之批准。其他合營各方將擁有優先權按相同建議條款購買要約方提呈轉讓之權益，惟建議受讓人為要約方之聯屬公司則除外。就本段而言，要約方之聯屬公司指：(1)直接或間接持有要約方已發行股本或投票權50%或以上之公司（「控股公司」）；或(2)要約方直接或間接持有其已發行股本或投票權50%或以上之公司；或(3)控股公司直接或間接持有其已發行股本或投票權50%或以上之公司。

合營協議之條款可經合營各方不時協定而修訂／修改及豁免。

合營籌建協議

於二零一一年七月十三日，合營各方就合營協議各訂約方之進一步權利及責任連同合營協議訂立合營籌建協議。

根據合營籌建協議，嘉里物流及和記港口之任何一方或雙方均可自由退出（倘合營執照未獲發出）合營公司成立；或倘合營執照已獲發出，惟合營公司之董事會未能一致議決協定就目標土地之土地使用權而將予提呈招標之條款及條件或因其他原因，致使未能於二零一二年九月三十日或之前收購目標土地，則嘉里物流及和記港口之任何一方或雙方均有權退出合營公司，而退出方（「退出方」）毋須承擔融資協議項下之任何責任，且不再有權享有合營協議項下之任何權利及利益。倘退出方已根據融資協議作出任何償付（包括本金及利息），則其他各方（「其他各方」）將根據彼等於合營公司之經修訂之擬定股權比例對其作出補償。倘合營執照獲發出且退出方已向合營公司之註冊資本出資，則其他各方將根據彼等各自之股權比例按退出方所投入之原先成本購買退出方之股權。

合營籌建協議旨在為嘉里物流及和記港口提供保護條款以吸引彼等成為合營各方。

合營各方協定，合營協議及合營籌建協議均於以下所有條件獲達成後生效：

- (a) 已於二零一一年十二月三十一日前遵照上市規則於股東特別大會上取得本公司獨立股東批准合營籌建協議、合營協議及其項下擬進行之交易；及
- (b) 已於二零一二年六月三十日前取得中國有關機關就合營公司成立及合營公司項下擬進行之交易之批准以及（倘適用）有關審批機關就合營公司成立之所有必需批准及同意。

合營公司成立及融資協議之財務影響

根據合營公司之最高總投資額，本集團預期出資之最高投資額為人民幣320,000,000元（相等於約港幣385,254,388元）。於完成首階段註冊資本注資人民幣112,000,000元及提取融資協議項下最多人民幣100,000,000元之墊款後，合共人民幣212,000,000元（相等於約港幣255,231,032元）將分別由現金及銀行結餘重新分類至於一間共同控制實體之權益及授予該共同控制實體之貸款。

於合營公司成立後，於合營公司之投資將以權益會計法於本集團之綜合財務報表中入賬，而本集團分佔合營公司之收購後溢利及虧損將計入本集團之綜合業績內。

合營公司成立之理由及其所帶來之裨益

本集團主要從事：(1)發展物流、商業及住宅物業；及(2)銷售家居庭園及塑膠裝飾產品業務。透過訂立合營協議及合營籌建協議，本公司可開展物流物業及其相關業務，矢志成為中國三大物流物業之投資者、發展商及運營商之一。合營公司將以馬駒橋口岸投資者、發展商及運營商之身份開展業務。馬駒橋口岸位於北京市東南地區之通州區駙馬莊，是北京市人民政府為北京市之策略性內陸口岸發展而批准之四個指定物流內陸口岸基地之一。馬駒橋口岸佔地面積約564,000平方米，計劃興建用於租賃之倉儲及辦公面積分別約為430,000及80,000平方米。

新陽乃由本集團透過其另一家於英屬處女群島註冊成立之全資附屬公司Yiguang Limited間接全資擁有，而兩家公司自其註冊成立以來一直暫無業務。北京陸港為京泰集團之附屬公司並主要於中國北京從事倉儲及物流業務營運。嘉里物流為於中國成立之外商獨資企業，其附屬公司主要於中國從事物流業務。嘉里物流及Thular Limited同為本公司主要股東嘉里控股有限公司之附屬公司。和記港口為和記黃埔港口集團有限公司之間接全資附屬公司，並自其註冊成立以來一直暫無業務。

於作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，和記港口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。

合營協議及合營籌建協議之條款乃經訂約各方按公平原則磋商後達致。董事（獨立非執行董事除外）認為，訂立合營協議及合營籌建協議乃於本集團之一般及日常業務過程中進行，並相信其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。獨立非執行董事須經彼等與本公司將予委任之獨立財務顧問進行商討並審閱其意見函件後，方可就所述條款是否屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益達成意見。

上市規則之涵義

北京陸港為京泰集團之間接非全資附屬公司（擁有82.24%股權），而京泰集團繼而由北京控股集團有限公司全資擁有。京泰集團及北京控股集團有限公司全資擁有皓明，皓明於本公佈日期為本公司之控股股東及於根據證券及期貨條例所披露之本公司1,433,362,500股股份中擁有權益（其構成本公司已發行股本約38.90%），故根據上市規則，北京陸港為本公司之關連人士。此外，由於Kerry Group Limited（透過嘉里控股有限公司）同時擁有嘉里物流及Thular Limited，而其於本公佈日期為本公司之主要股東並於根據證券及期貨條例所披露之本公司392,742,000股股份中擁有權益（其構成本公司已發行股本約10.66%），故根據上市規則，嘉里物流亦為本公司之關連人士。此外，合營公司於成立後將為一間屬上市規則第14A.13(2)(a)(ii)條項下之公司。因此，根據上市規則，訂立合營協議及合營籌建協議（包括其項下擬進行之交易）構成本公司之關連交易。由於就本集團於合營公司之最高投資額合計之適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則，合營公司成立須待獨立股東批准後方可作實，且亦構成本公司之主要交易。以下人士將就於股東特別大會上將予提呈以批准合營公司成立（包括合營籌建協議）之有關決議案放棄投票：

- (a) 北京控股集團有限公司、京泰集團、皓明及彼等各自之聯繫人；及
- (b) Kerry Group Limited、嘉里控股有限公司、Thular Limited及彼等各自之聯繫人。

董事會已成立獨立董事委員會（由獨立非執行董事葛根祥先生、馬照祥先生及吳騰輝先生組成）以就合營公司成立及如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就合營公司成立向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議。

本公司將於二零一一年八月三日或前後向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）有關合營協議及合營籌建協議之進一步資料、其獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見函件、載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議之意見函件及股東特別大會通告。

本公司正在與北京陸港之82.24%權益之股權持有人京泰集團就可能收購其持有北京陸港之全部股權進行磋商，但尚未達成確定承諾。可能收購未必會落實。倘本公司與京泰集團訂立具法律約束力之協議，則有關交易可能構成上市規則第14章項下之須予公佈交易及／或上市規則第14A章項下之關連交易，本公司須遵守上市規則項下之相關披露及／或股東或獨立股東批准之規定（倘適用）。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則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
「北京控股集團有限公司」	指	北京控股集團有限公司，於中國成立之有限公司，為一間國有企業，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有，並為北京控股有限公司（股份代號：392）（其已發行股份於聯交所上市之公司）之主要股東
「北京陸港」	指	北京陸港國際物流有限公司，一間於中國註冊成立之公司，並為京泰集團擁有82.24%權益之附屬公司
「京泰集團」	指	京泰實業（集團）有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為皓明之控股公司
「董事會」	指	本公司之董事會
「皓明」	指	皓明控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之控股股東
「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，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「融資協議」	指	合營各方與貸方就最多人民幣100,000,000元之墊款而於二零一一年七月七日訂立之協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「和記港口」	指	和記港口北京有限公司，為和記黃埔港口集團有限公司之間接全資附屬公司
「獨立股東」	指	北京控股集團有限公司、京泰集團、皓明、嘉里控股有限公司、Kerry Group Limited、Thular Limited以及彼等各自之聯繫人以外之股東
「合營協議」	指	合營各方就成立合營公司而於二零一一年七月十三日訂立之有條件合營協議
「合營公司」	指	根據合營協議將於北京成立之合資經營公司，名稱暫定為北京北建通成國際物流有限公司
「合營公司成立」	指	根據合營籌建協議及合營協議以及上述協議項下擬進行之其他交易而成立合營公司
「合營執照」	指	合營公司之營業執照
「合營各方」	指	北京陸港、新陽、嘉里物流及和記港口
「合營籌建協議」	指	合營各方於二零一一年七月十三日訂立之合營籌建協議
「嘉里物流」	指	嘉里物流(中國)投資有限公司，一間於中國註冊成立之外商獨資企業，並為嘉里控股有限公司之附屬公司
「貸方」	指	北京京泰投資諮詢有限公司，一間於中國成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新陽」	指	新陽置業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以考慮並酌情批准合營協議及合營籌建協議及其擬進行之交易之股東特別大會(包括其任何續會)

「股東」	指	本公司之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「%」	指	百分比

承董事會命
公司秘書
蕭健偉

香港，二零一一年七月十三日

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0.83062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、朱武祥先生及陳進思先生。