

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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



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)

(1)有關收購智健有限公司 全部已發行股本之 主要交易；及 (2)關連交易

收購事項

於二零一一年七月二十五日，本公司與賣方訂立收購協議，據此，本公司已有條件地同意收購目標公司之全部已發行股本，總代價為港幣157,890,000元，其中港幣78,888,620元須以按發行價每股股份約港幣0.634元向賣方（或其指定代名人）發行及配發124,430,000股代價股份之方式支付，而其中港幣79,001,380元（或人民幣等值金額）則於完成時以現金支付予賣方（或其指定代名人）。根據上市規則第14.08條，收購事項因下文「主要及關連交易」一節所載理由而構成本公司之主要及關連交易。根據上市規則第14.40條及第14A.18條，收購事項須待獨立股東批准後，方可作實，而皓明（及其聯繫人）將於股東特別大會上放棄投票。

主要及關連交易

本公司已與賣方訂立收購協議。賣方為北京控股集團有限公司之全資附屬公司，而北京控股集團有限公司亦為本公司控股股東（定義見上市規則）皓明之最終實益擁有人。由於收購事項之相關比率（以與本公司分別於二零一一年七月七日及二零一一年七月十三日公佈之融資安排及合營公司成立匯集計算為基準）超過25%但低於100%，因此，根據上市規則第14章及第14A章，收購事項構成本公司之主要及關連交易。因此，收購協議項下擬進行之收購事項須遵守上市規則項下之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

一般資料

獨立董事委員會經已成立，成員包括葛根祥先生、馬照祥先生及吳騰輝先生（均為獨立非執行董事），以(i)就為收購事項而訂立之收購協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理，以及收購事項是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見；及(ii)經考慮本公司所委任之獨立財務顧問之推薦建議後，就如何就收購事項投票向獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）收購協議及其項下擬進行之交易。本公司將於二零一一年八月十五日或前後向股東寄發一份通函，當中載有(i)收購事項之進一步詳情；(ii)本公司獨立董事委員會函件，當中載有其就收購事項向獨立股東提供之意見及推薦建議；(iii)獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有其就收購事項向彼等提供之意見；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之其他資料。

引言

於二零一一年七月十四日，本公司宣佈，本公司之間接全資附屬公司新陽與中國公司、嘉里物流（中國）投資有限公司及和記港口北京有限公司於同日訂立合營協議以成立合營公司，以作為馬駒橋物流基地之投資者、發展商及運營商。根據合營協議，中國公司為合營公司之20%股權擁有人，而當時，賣方與本公司正在磋商收購協議之條款。

收購協議

於二零一一年七月二十五日，賣方與本公司訂立收購協議。收購協議之主要條款如下：

訂約方： (1) 賣方： 京泰實業（集團）有限公司；及

(2) 買方： 本公司

賣方為皓明之控股公司，而皓明持有1,433,362,500股股份，相當於本公司於本公佈日期已發行股本約38.69%。賣方之主要業務為投資控股。

將予收購之資產

根據收購協議，本公司將予收購之資產為現由賣方擁有之目標公司之全部已發行股本。於本公佈日期，目標公司為一間投資控股公司，並持有香港公司之全部已發行股本（其為目標公司之唯一資產）。有關目標集團之進一步資料載於下文「有關賣方及目標集團之資料」一節。

代價

代價港幣157,890,000元（或人民幣等值金額）須於完成時以下列方式支付：

- (i) 其中港幣78,888,620元以按發行價每股股份港幣0.634元向賣方（或其指定代名人）發行及配發124,430,000股股份（「代價股份」）之方式支付；
- (ii) 其中港幣79,001,380元（或人民幣等值金額）（「代價付款」）以現金支付予賣方（或其指定代名人）。

代價由收購協議之訂約方按公平原則磋商後釐定，並已參考(a)中國公司所持有之於京津國際之投資之內在價值；(b)中國公司所擁有之約161,499平方米土地之現時市值；及(c)中國公司之未經審核之賬面淨值。因此，董事（除獨立非執行董事外）認為，代價及收購協議之條款屬公平合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

誠如賣方所告知，賣方於中國公司之82.24%股權之原收購成本為人民幣113,896,100元（相等於約港幣137,575,615元）。就代價所支付之溢價乃主要由於中國公司所擁有之土地價值升值所致。

代價股份

代價股份將按發行價每股代價股份港幣0.634元發行，發行價較：

- (i) 股份於本公佈日期於聯交所所報之每股股份收市價港幣0.67元折讓約5.37%；及
- (ii) 股份於本公佈日期（不包括該日）前最後五個交易日於聯交所所報之每股股份平均收市價港幣0.7040元折讓約9.94%。

將予發行之代價股份相當於本公司於本公佈日期現有已發行股本約3.36%，並相當於本公司經發行代價股份擴大後之已發行股本約3.25%。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。代價股份於完成時發行後，將在所有方面與現有已發行股份享有同等地位。

先決條件及完成

收購協議須待下列條件於截止日期或之前獲達成後，方告完成：

- (i) 根據上市規則及任何適用法律及法規，獨立股東於股東特別大會上通過所需決議案以批准收購協議及其項下擬進行之交易；
- (ii) 聯交所上市委員會批准（不論有條件或無條件）代價股份上市及買賣；
- (iii) （除已披露者外）賣方於收購協議作出之保證並無被違反；及
- (iv) （如需要）已取得有關收購事項之所有相關批准及同意。

收購協議預期將於所有條件獲達成（或倘適用，獲買方豁免）後十(10)日內（或收購協議訂約方協定之有關其他日期）完成。

倘任何先決條件未能於截止日期或之前獲達成（或獲買方適當豁免），則收購協議將告失效，並再無任何效力，而其訂約方將不得向另一方提出任何索償，亦毋須對另一方負上責任。

有關賣方及目標集團之資料

賣方之主要業務為投資控股。

於本公佈日期，目標公司為一間投資控股公司，並由賣方全資擁有。目標公司持有香港公司之全部已發行股本（其為目標公司之唯一資產）。香港公司亦為一間投資控股公司，而其唯一資產為於中國公司之82.24%股權。中國公司為：(1)中國北京朝陽口岸之運營商；(2)京津國際（北京平谷馬坊物流基地之運營商）之33.37%權益擁有人；及(3)朝陽口岸161,499平方米土地之擁有人。

於收購協議完成後，目標公司、香港公司及中國公司各自將成為本公司之附屬公司，而其資產及負債將於本公司綜合賬目內綜合入賬。

下表載列根據中國公司截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度之未經審核財務報表（根據中國公認會計原則編製）之中國公司之綜合虧損淨額：

	截至十二月三十一日	
	止年度	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元
期內除稅前虧損淨額	15,784	2,706
期內除稅後虧損淨額	15,784	2,721

根據管理賬目，目標集團於二零一零年十二月三十一日之未經審核資產淨值為人民幣200,497,652元（相等於約港幣242,182,022元）。

進行收購事項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。

於十一五規劃期間，北京市人民政府決定重組北京市之城市內物流網絡。重組主要涉及將現有物流內陸口岸移至外部地區，並升級物流中心以提供有效之一站式服務，以迎合因北京市生活水平之快速提高所帶來之快速增長需求。最後，首都機場、馬駒橋、平谷馬坊及良鄉獲批為該市四個最新發展之物流基地。政府之十二五規劃目標之一為在可預見未來穩步營運所有新建物流基地。馬駒橋及平谷馬坊分別位於北京市東南及東北部，兩者乃為處理來自天津港經海上運輸進口之貨物而建立。

根據政府規劃，由於朝陽口岸之面積不足以應付相同功能之快速增長所需及倘其繼續作為物流基地，其位於三環路之位置將對臨近地區之交通造成負面影響，故朝陽口岸之所有功能將轉移到馬駒橋物流基地（在其建成後）。於朝陽口岸之功能被轉移後，現有朝陽口岸之設施將升級成為政府指定之大型物流中心之一，以作為重新分派來自四個物流基地轉移之貨物之市內樞紐。

於收購事項完成及成立合營公司（詳情載於本公司日期為二零一一年七月十四日之公佈）後，本公司通過直接及間接方式擁有合營公司（為馬駒橋物流基地之投資者、發展商及運營商）之合共52%權益及京津國際（為平谷馬坊物流基地之投資者、發展商及運營商）之33.37%權益。此外，中國公司亦為合共161,499平方米土地之擁有者。於收購事項完成後，本公司可於北京擴大其土地儲備，以供其日後各種物業發展業務之用。

鑑於上述者，董事（除獨立非執行董事外）認為收購事項符合本公司及獨立股東之整體利益。董事（除獨立非執行董事外）亦認為收購協議之條款乃正常商業條款，並屬公平合理。獨立非執行董事將不能就上述條款是否屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益達致意見，直至彼等已與獨立財務顧問討論並審閱其意見函件為止。

本公司股權架構之變動

下文說明假設本公司股本並無其他變動，本公司於下列情況下之股權架構：(i)於本公佈日期；(ii)緊隨發行及配發代價股份後（假設概無行使可換股債券隨附之認購權）；及(iii)緊隨發行及配發代價股份並悉數行使可換股債券隨附之認購權後：

	於本公佈日期之現有股權		於配發及發行代價股份 (假設概無行使可換股債券 隨附之認購權)後		緊隨配發及發行代價股份 並悉數行使可換股債券 隨附之認購權後	
	股份數目	概約百分比(%)	股份數目	概約百分比(%)	股份數目	概約百分比(%)
1. 皓明及其一致行動人士 (附註1)	1,433,362,500	38.69	1,557,792,500	40.68	3,865,484,807	57.49
2. 林春癸先生 (附註2)	63,051,200	1.70	63,051,200	1.64	63,051,200	0.94
3. Thular Limited (附註3)	392,742,000	10.60	392,742,000	10.26	-	-
4. 關連人士小計(1+2+3)	1,889,155,700	50.99	2,013,585,700	52.58	3,928,536,007	58.43
5. Thular Limited (附註3)	-	-	-	-	392,742,000	5.84
6. 公眾人士 (附註4)	1,815,802,800	49.01	1,815,802,800	47.42	2,402,402,800	35.73
7. 公眾股東小計(5+6)	1,815,802,800	49.01	1,815,802,800	47.42	2,795,144,800	41.57
8. 總計(4+7)	3,704,958,500	100.00	3,829,388,500	100.00	6,723,680,807	100.00

附註：

- 皓明乃本公司1,433,362,500股股份之實益擁有人，並由賣方全資擁有，而賣方繼而則由北京控股集團有限公司全資擁有。北京控股集團有限公司亦為本公司所發行之港幣1,500,000,000元之可換股債券（其可按每股股份港幣0.65元轉換為2,307,692,307股本公司股份）之實益擁有人。該3,865,484,807股股份包括將於收購事項完成時發行予賣方之124,430,000股代價股份。因此，根據上市規則，賣方及北京控股集團有限公司被視為本公司之關連人士，且根據收購守則，被視為與皓明一致行動人士。
- 林春癸先生為本公司非執行董事。
- Thular Limited由嘉里控股有限公司全資擁有，而嘉里控股有限公司則由Kerry Group Limited全資擁有，故嘉里控股有限公司及Kerry Group Limited亦被視為於上述股份中擁有權益。
- 公眾人士一欄已加入586,600,000股股份，即假設於本公佈日期由公眾人士所持有之尚未行使可換股債券將予轉換之股份。

主要及關連交易

本公司已與賣方訂立收購協議。賣方乃由北京控股集團有限公司全資擁有，而北京控股集團有限公司亦為本公司之控股股東（定義見上市規則）皓明之最終實益擁有人。由於收購事項之相關比率（以與本公司分別於二零一一年七月七日及二零一一年七月十三日公佈之融資安排及合營公司成立匯集計算為基準）超過25%但低於100%，因此，根據上市規則第14章及第14A章，收購事項構成本公司之主要及關連交易。因此，收購協議項下擬進行之收購事項須遵守上市規則項下之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

就此而言，皓明連同其一致行動人士（於本公佈日期擁有1,433,362,500股股份之權益）須於股東特別大會上就有關主要及關連交易之相關決議案放棄投票。

一般資料

董事會已成立獨立董事委員會，成員包括葛根祥先生、馬照祥先生及吳騰輝先生（均為獨立非執行董事），以(i)就為收購事項而訂立之收購協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理，以及收購事項是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見；及(ii)經考慮本公司所委任之獨立財務顧問之推薦建議後，就如何就收購事項投票向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就收購協議及其項下之交易向獨立董事委員會及股東作出推薦建議。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）收購協議及其項下擬進行之交易。本公司將於二零一一年八月十五日或前後向股東寄發一份通函，當中載有(i)收購事項之進一步詳情；(ii)本公司獨立董事委員會函件，當中載有其就收購事項向獨立股東提供之意見及推薦建議；(iii)獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有其就收購事項向彼等提供之意見；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之其他資料。

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：

「收購事項」	指	本公司根據收購協議之條款及條件向賣方收購目標公司之全部已發行股本
「收購協議」	指	本公司（作為買方）與賣方（作為賣方）就收購事項而於二零一一年七月二十五日訂立之有條件買賣協議
「一致行動」	指	具有收購規則賦予該詞之涵義，而「一致人士」一詞據此詮釋
「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，一間於中國註冊成立之有限公司，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，亦為北京控股有限公司（其已發行股份於聯交所上市（股份代號：392）之公司）之主要股東
「京泰實業」	指	京泰實業（集團）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為皓明之控股公司
「董事會」	指	本公司董事會
「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有限公司，並為本公司之主要股東
「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，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據收購協議之條款完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

「代價」	指	收購事項之代價港幣157,890,000元
「代價付款」	指	港幣79,001,380元(或人民幣之等值金額)之現金付款,作為部分代價
「代價股份」	指	將向賣方或其指定代名人配發及發行之124,430,000股新股份,作為部分代價
「可換股債券」	指	本公司根據日期為二零一零年八月十六日之通函發行之總金額為港幣1,999,850,000元之零息可換股債券,並可按每股股份港幣0.65元轉換為本公司之股份,其中港幣1,500,000,000元已發行予北京控股集團有限公司之全資附屬公司北京控股集團有限公司(BVI),而其中港幣499,850,000元已發行予公眾人士
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港公司」	指	洛昇有限公司,一間於香港註冊成立之公司,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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除皓明及其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人以外之股東
「京津國際」	指	北京京津港國際物流有限公司,一間於中國註冊成立之公司,並由中國公司擁有33.37%權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零一一年十二月三十一日或收購協議訂約方協定之有關較後日期
「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
「中國公司」	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,並由京泰集團間接擁有82.24%權益之非全資附屬公司

「買方」	指	本公司
「相關比率」	指	上市規則第14.07條所載之任何五項比率
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行以批准(其中包括)收購事項之股東特別大會
「收購守則」	指	香港公司收購、合併及股份購回守則
「目標公司」	指	智健有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司
「目標集團」	指	目標公司、香港公司及中國公司(各自將於完成後成為本公司之附屬公司)
「賣方」	指	京泰集團
「%」	指	百分比

承董事會命
公司秘書
蕭健偉

香港，二零一一年七月二十五日

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0.82788元兌港幣1.0000元兌換為港幣，惟並不表示任何人民幣或港幣款項可以或應可以於相關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換。

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。