

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－出售 PEAKTOP INVESTMENT HOLDINGS (B.V.I.) LIMITED 之全部已發行股本

董事會宣佈，於二零一一年十月二十日，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，現金代價為港幣45,000,000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。本公司將於二零一一年十一月十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

於二零一一年十月二十日，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，代價為港幣45,000,000元。

#### 出售協議

##### 訂約方

賣方：北京建設（控股）有限公司

買方：Best Turn Group 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以及彼等之聯繫人之第三方。

### 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。目標公司之附屬公司之主要業務為於中國製造及銷售家居庭園及塑膠裝飾產品業務。

### 代價

出售事項之總代價為港幣45,000,000元，其將由買方按以下方式償付：

- (i) 港幣5,000,000元須於訂立出售協議後五個營業日內以現金支付為初步按金；
- (ii) 港幣30,000,000元（「第二筆付款」）須於二零一一年十二月十五日以現金支付為分期付款；及
- (iii) 餘額港幣10,000,000元（「第三筆付款」）須於二零一二年一月三十一日以現金支付。

代價乃經訂約方按公平原則磋商，並經計及：(i)出售集團於二零一一年六月三十日之未經審核負債淨值及其應付本公司之公司間結餘分別約港幣9,580,000元及港幣84,960,000元；及(ii)於出售事項完成後將予釋放之匯兌儲備約港幣21,640,000元。

因此，董事估計出售事項將產生預期虧損約港幣8,800,000元。

儘管上述出售事項之預期虧損，惟經考慮下文「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方式）乃屬一般商業條款，並屬公平合理且符合股東之整體利益。

### 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) 已取得賣方及目標公司須就出售協議及其項下擬進行之交易取得之所有必需同意、許可及批准，並維持十足效力；

- (c) 已取得買方須就出售協議及其項下擬進行之交易取得之所有必需同意、許可及批准，並維持十足效力；
- (d) 股東於所舉行之股東特別大會上通過普通決議案以批准出售協議及其項下擬進行之交易，並取得及完成上市規則規定之所有其他同意及行動或（視乎情況而定）就遵守任何有關規則取得聯交所之相關豁免；
- (e) 賣方根據出售協議作出之保證於所有方面均維持真實及準確；及
- (f) 以買方合理信納之有關方式完成重組，並自相關機關取得須就重組及其項下擬進行之交易之所有必需同意及批准。

買方有權豁免上述任何(a)、(b)及(e)項條件。

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，而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之條款者除外）。

#### **股份抵押**

倘完成於悉數支付代價前發生，買方已同意以賣方為受益人抵押全部或半數銷售股份（其將於完成後以買方之名義登記），以作為買方分別就（倘完成於二零一一年十二月十五日之前發生）第二及第三筆付款或（倘完成於二零一一年十二月十五日發生）第三筆付款之付款責任之抵押。

#### **完成**

出售協議將於達成或豁免先決條件後之第五個營業日（或訂約方協定之有關其他日期）（須於二零一一年十二月十五日或之前）完成。於出售事項完成後，出售集團之所有成員公司將不再為本公司之附屬公司。

#### **有關本集團及出售集團之資料**

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

出售集團主要從事於中國製造及銷售家居庭園及塑膠裝飾產品業務。

出售集團（不包括銷售附屬公司）根據香港會計準則編製之截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度之財務資料如下：

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 未經審核 (港幣千元)	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 未經審核 (港幣千元)
營業額	<b>68,836</b>	134,761
除稅前（虧損）／溢利	<b>(36,767)</b>	52,148
除稅後（虧損）／溢利	<b>(37,001)</b>	52,076
資產淨值	<b>24,532</b>	61,261

### 出售事項之財務影響

於出售事項完成後，出售集團之所有成員公司將不再被視為本集團之附屬公司。於完成後，估計本集團將就出售事項錄得約港幣8,800,000元之虧損，其乃按代價減：(i)出售集團於二零一一年六月三十日之未經審核負債淨值及其應付本公司之公司間結餘分別約港幣9,580,000元及港幣84,960,000元；及(ii)於出售事項完成後將予釋放之匯兌儲備約港幣21,640,000元。股東須注意本公司將就出售事項錄得之實際收益／虧損將取決於出售集團於完成日期之資產淨值。

### 進行出售事項之理由及其所帶來之裨益

自二零零九年以來，本集團已將發展主流由家居庭園及塑膠裝飾產品業務策略性重新定位為於中國營運及發展工業、商業及住宅物業，主要旨在增加股東價值。

於二零一零年，本集團已收購自主城（一項位於中國北京之住宅物業項目）之60%權益。該項目已於六月正式取得竣工證書，而向買方交付該物業之程序現正在進行中。

於二零一一年七月，本集團亦已宣佈成立一間合營公司及收購於智健有限公司之全部股權，以開展投資、發展及營運於中國之物流物業業務，董事會相信，隨着近年中國電子商貿業務每年增長超過30%及人民內需不斷增加，加之中國政府鼓勵發展物流業，物流網絡及設施之需求將保持大幅增長，從而為本集團之此業務創造大量機會。根據本集團之策略，於十二五規劃結束前，本集團目標成為中國物流物業最大之兩間投資者、發展商及運營商之一。

由於需要集中本集團內部資源至物業業務，而產生虧損之家居庭園及塑膠裝飾產品業務（「家居產品業務」）仍未見改善，故董事會近期已決定出售於中國之全部製造附屬公司以將經營成本及本集團股東應佔虧損減至最低。然而，於美國及香港營運之銷售附屬公司（即HPT Group (USA) Inc.、Silk Road Gifts, Inc.、Prismarte Italy (U.S.A.) Ltd.及Peaktop Group Limited）將由本集團保留一段時間以維持與若干忠實客戶之長期業務關係及處理若干尚未屆滿之銷售合約。銷售附屬公司之未來製造活動將以收到訂單時外判予外界人士之方式進行，然而，由於美國之物業市場（本集團之主要市場）復甦緩慢，並鑑於家居產品業務之收益持續下滑及利潤率轉差，故董事會將不時審慎評估家居產品業務。倘來自家居產品業務之回報與所投資之內部資源不成比例，則董事會亦可能於未來選擇出售或結束家居產品業務。

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屬一般商業條款並屬公平合理。

## 所得款項用途

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。

## 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、通函及股東批准之規定。

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。本公司將於二零一一年十一月十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
「完成」	指	完成出售協議

「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月二十日訂立之有條件買賣協議
「出售集團」	指	目標公司及其附屬公司，而不包括銷售附屬公司
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一一年十二月十五日
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Best Turn Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司
「重組」	指	根據出售協議自目標公司轉讓銷售附屬公司（不包括已轉讓至於本公司直接擁有權下之Peaktop Group Limited）之擁有權至本公司
「銷售附屬公司」	指	HPT Group (USA) Inc.、Silk Road Gifts, Inc.、Prismarte Italy (U.S.A.) Ltd.及Peaktop Group Limited，其主要從事銷售及市場推廣家居產品業務
「銷售股份」	指	目標公司之10,000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	Peaktop Investment Holdings (B.V.I.) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，現時由本公司全資擁有
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

承董事會命  
公司秘書  
蕭健偉

香港，二零一一年十月二十日

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、遇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。