

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）

**須予披露交易－
一間非全資附屬公司向一間全資附屬公司
轉讓一幅中國土地及物業的所有權**

董事會宣佈，於二零一二年十二月二十四日，甲方（為本公司之非全資附屬公司）與乙方（為本公司之全資附屬公司）訂立該協議，據此甲方將向乙方轉讓該土地及該物業的所有權。

由於該協議項下擬進行之該等交易之若干適用百分比率超出5%，但全部低於25%，因而構成本公司之須予披露交易，故此須遵守上市規則第14章有關申報及公佈的規定。

茲提述本公司於二零一二年十一月二十六日根據上市規則第13.10條刊發之公佈。本公司謹此澄清，該等交易並非該公佈所指可能收購事項之一。

董事會建議股東及潛在投資者在買賣股份時務必謹慎行事。

緒言

甲方為本公司擁有82.24%權益的非全資附屬公司，擁有該土地及該物業。該物業包括兩幅土地（總面積約為73,891.29平方米），以及兩幢樓房及兩座附屬建築物（總建築面積約為9,036.88平方米）。其位於中國北京市朝陽區東四環南路甲1號。該物業乃根據一份房屋所有權證及兩份年期相同，均於二零二零年五月十七日屆滿的國有土地使用權證持有，作倉儲用途。該土地的土地使用權及該物業業權的賬面值約為人民幣41,793,000元。根據北京京港房地產估價有限公司（「獨立專業估值師」）編製的估值報告，甲方的出資額相當於人民幣85,965,000元，出資方式為注入該土地的土地使用權及該物業的業權。估值採用重置成本法及成本估值法進行。成本估值法的依據，為中國及當地政府規定的徵用土地成本標準，以及當地的一般規定。

本集團有意向其全資附屬公司轉讓該土地及該物業的所有權，藉此令本集團擁有該土地及該物業的全面控制權，對該土地的發展有利。為達成上述目的，甲方與乙方已就下列事項訂立該協議：

- (i) 目標公司的註冊股本將由人民幣1,000,000元（相當於約港幣1,231,861元）增至人民幣124,000,000元（相當於約港幣152,750,745元），增幅為人民幣123,000,000元（相當於約港幣151,518,884元），當中甲方同意注資人民幣85,965,000元，注資方式為注入該土地的土地使用權及該物業的業權；而乙方則同意透過可兌換外幣，注資人民幣37,035,000元。
- (ii) 待完成上文第(i)項後，目標公司將由內資公司轉型為中外合營企業。此後，甲方與乙方擬轉讓甲方於合營公司增資後註冊股本的70.13%股權予乙方，代價等同上述70.13%股權之原有出資額或評估價值（「評估價值」）（前提為評估價值之金額不超過甲方注資之110%），以較高者為準。之後，持有該土地及該物業所有權的目標公司會最終成為乙方的全資附屬公司，及其將會轉型為外商獨資企業。

該協議

日期

二零一二年十二月二十四日

訂約方

甲方及乙方

該協議的主要條款

目前，目標公司為甲方的全資附屬公司，其註冊股本為人民幣1,000,000元。根據該協議，通過採納下列步驟，乙方同意借助目標公司發展該土地，當中目標公司將會擔當開發商：

步驟一：增資及改變目標公司所屬類型

- (1) 目標公司的註冊股本將由人民幣1,000,000元（相當於約港幣1,231,861元）增至人民幣124,000,000元（相當於約港幣152,750,745元），增幅為人民幣123,000,000元（相當於約港幣151,518,884元），當中甲方同意注資人民幣85,965,000元，注資方式為注入該土地的土地使用權及該物業的業權；乙方則同意透過可兌換外幣注資人民幣37,035,000元，而匯率將與注資當日所報的銀行匯率相同。
- (2) 於取得中國相關部門的增資及注資批准後，甲方與乙方各自須於三十日內完成注資。
- (3) 待完成增資及注資後，該土地及該物業將直接歸目標公司擁有。甲方將持有目標公司註冊股本總額的70.13%股權，乙方則持有其餘的29.87%股權，而目標公司將由內資公司轉型為中外合營企業。下表詳述各方持有的股權：

訂約方	出資額 (人民幣)	注資方式	於合營公司的股權 (各方的注資比例)
甲方	86,965,000元（相當於 約港幣107,128,779元）	貨幣（即目標公司的原有註冊 股本人民幣1,000,000元）、 該土地的土地使用權及 該物業的業權，合共 人民幣85,965,000元	70.13%
乙方	37,035,000元（相當於 約港幣45,621,966元）	可兌換外幣（附註）	29.87%
註冊股本總額	124,000,000元（相當於 約港幣152,750,745元）		100%

附註：匯率將等同乙方注資當日所報的銀行匯率。

- (4) 甲方同意進一步簽立股份押記，押記受益人為乙方，藉此向乙方質押其於目標公司註冊股本的70.13%股權，藉此為建議轉讓股權提供擔保（建議轉讓股權的詳情於下文步驟二載述）；
- (5) 甲方與乙方同意進一步簽立任何必要協議及文件（包括但不限於合營公司的必要組織章程細則），以遵守中國適用法律及法規，以及落實進行增資及注資。

步驟二：向甲方收購70.13%股權

- (1) 完成增資及注資後，甲方同意向乙方轉讓其於合營公司註冊股本的70.13%股權（「**建議轉讓股權**」）。代價將(i)相當於甲方的原有出資額人民幣86,965,000元（或港幣或美元等值金額）；或(ii)為上述70.13%股權的評估價值，前提是評估價值不得超過甲方出資額的110%（即人民幣95,661,500元，相當於約港幣117,841,656元），以較高者為準。各方進一步同意，倘若評估價值超出人民幣95,661,500元，則各方有權再議代價。根據上市規則，建議轉讓股權須待股東作出必要批准（如適用）後，方可作實。
- (2) 甲方與乙方同意進一步簽立股權轉讓協議，以及任何其他必要協議及文件，以遵守中國適用法律及法規，以及落實進行建議轉讓股權。
- (3) 待取得中國相關部門的批准後，建議轉讓股權的完成日期，將為發出以乙方名義註冊的合營公司新營業執照當日。乙方須於完成日期後的五個營業日內，向甲方支付代價。待完成後，合營公司將由中外合營企業轉型為外商獨資企業。
- (4) 待完成轉讓70.13%股權後，持有該土地及該物業所有權的目標公司，最終將會成為乙方及本集團的全資附屬公司。

預期建議轉讓股權將於二零一三年十二月三十一日之前完成。

本集團及目標公司之資料

本集團主要從事投資、開發及經營物流地產業務。

甲方為主要從事物流地產業務及提供物流服務的公司。於本公佈日期，甲方為本公司非全資附屬公司，當中17.76%股權由多個與本公司及其關連人士概無關連的獨立人士持有。

乙方為本公司間接全資附屬公司及主要從事投資控股。

於本公佈日期，目標公司為於中國成立的公司及為甲方之全資附屬公司。目標公司之主要活動為甲方擁有的辦公室及其他設施提供物業管理服務。完成收購目標公司全部股本權益後，其將主力發展現時由甲方經營的北京朝陽口岸土地。

目標公司截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度之財務資料乃根據中國公認會計原則編製並摘錄自未經審核管理層賬目，有關資料載列如下：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 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)
營業額	483.86	475.72
除稅前虧損	3,030.72	1,738.57
除稅後虧損	3,030.72	1,738.60
負債淨值	5,809.13	2,778.41

該等交易之財務影響

於本公佈日期，目標公司之財務業績、資產及負債（包括該土地及該物業）均綜合入賬至本集團之財務報表，而目標公司資產淨值之少數股東權益則與本集團財務報表之權益分開呈列。完成建議轉讓股權後，目標公司將成為本集團全資附屬公司。目標公司之財務業績、資產及負債（包括該土地及該物業）將綜合入賬至本集團之財務報表，而且概沒有任何少數股東權益。

該等交易之原因及裨益

朝陽口岸由四幅總面積合共約161,498.66平方米的土地組成，由甲方持有，而甲方為本公司間接非全資附屬公司。訂立協議可讓本集團全面控制該土地及該物業，未來可更靈活地與其他人士（如有）合作，將該土地發展成為北京市內的現代化物流樞紐，分發轉口自其他大型物流基地的貨物。

基於上述原因及裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為該等交易符合本集團及其股東之整體利益，及該協議之條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理。

一般資料

由於該協議項下擬進行之該等交易之若干適用百分比率超出5%，但全部低於25%，因而構成本公司之須予披露交易，故此須遵守上市規則第14章有關申報及公佈的規定。

茲提述本公司於二零一二年十一月二十六日根據上市規則第13.10條刊發之公佈。本公司謹此澄清，該等交易並非該公佈所指可能收購事項之一。

董事會建議股東及潛在投資者在買賣股份時務必謹慎行事。

定義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義。

「該協議」	指	甲方與乙方就轉讓該土地及該物業之所有權於二零一二年十二月二十四日訂立之協議
「董事會」	指	董事會
「注資」	指	甲方及乙方就增資投入的資金，其中甲方同意出資相當於人民幣86,965,000元及乙方同意出資相當於人民幣37,035,000元
「增資」	指	目標公司為數人民幣123,000,000元之註冊股本增加
「本公司」	指	北京建設（控股）有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予之含義

「代價」	指	乙方就收購甲方於合營公司增資後註冊股本中70.13%之股權，將支付甲方之代價
「董事」	指	本公司董事（包括獨立非執行董事）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣元」	指	港幣元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營公司」	指	經(1)增資；及(2)取得有關中國機關出具之必須營業執照之目標公司
「該土地」	指	位於中國北京市朝陽區東四環南路甲1號的兩幅土地，總面積約73,891.29平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「甲方」	指	北京陸港國際物流有限公司，一間於中國註冊成立的公司及為本公司間接持有82.24%之附屬公司
「乙方」	指	陸港一號地（香港）有限公司，一間於香港註冊成立的公司及為本公司全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國北京市朝陽區東四環南路甲1號的兩幢樓房及兩座附屬建築物，總建築面積約9,036.88平方米
「建議轉讓股權」	指	建議將合營公司增資後註冊股本之70.13%股權由甲方轉讓予乙方
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	北京北建陸港國際物流有限公司，一間於中國成立的公司及於本公佈日期為甲方之全資附屬公司
「該等交易」	指	該協議項下擬進行之該等交易
「%」	指	百分比

* 本公佈所載若干中文名稱之英文翻譯僅供參考用途。

承董事會命
公司秘書
蕭健偉

香港，二零一二年十二月二十四日

於本公佈內，以人民幣計值之數字已按概約匯率人民幣0.81178元兌港幣1.0000元兌換為港幣，僅作說明用途。

於本公佈日期，執行董事為周思先生、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、劉學恆先生及洪任毅先生；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。