

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  
收購於中國合營公司之50%股權**

董事會宣佈，於二零一四年七月十八日，本公司與合營方訂立合營協議，內容有關收購於中國合營公司之50%股權。

由於有關根據合營協議擬進行之收購事項之若干適用百分比率超過25%，且全部小於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項主要交易，須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司已根據上市規則第14.44條，獲得一批有密切聯繫之股東書面批准合營協議及據此擬進行之交易。該批有密切聯繫之股東包括皓明控股有限公司（「皓明」）及北控置業（香港）有限公司（「北控置業香港」），分別實益擁有1,557,792,500股股份及2,417,076,407股股份之權益，合共相當於本公佈日期有權出席股東大會並於會上

投票批准有關交易之本公司已發行股本面值約58.89%。皓明為北控置業香港之全資附屬公司，而北控置業香港由北京北控置業有限責任公司（「北京北控置業」）全資擁有。北京北控置業為北京控股集團有限公司之全資附屬公司，因此，皓明及北控置業香港為一批有密切聯繫之股東。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大權益。因此，概無股東須於將就批准合營協議及據此擬進行之交易而召開之股東特別大會上放棄投票。故此，本公司根據上市規則第14.44條獲准並不就此召開股東特別大會。

本公司預期於二零一四年十一月二十八日或之前根據上市規則向股東寄發有關收購事項之通函，以安排充份時間編製及落實通函之若干資料。由於通函將不會於本公佈刊發後15個營業日內寄發予股東，故本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。

## 合營協議

於二零一四年七月十八日，本公司與合營方訂立合營協議以透過彼等於合營公司之投資成立一間合營企業。合營協議之主要條款載列如下：

### 日期

二零一四年七月十八日

### 訂約各方

本公司及合營方均為合營協議之訂約方。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，合營方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連之第三方。

## 合營公司之使命

合營公司之成立目的旨在發揮本公司及合營方各自之優勢，在中國發展全國性之安全優質食品供應鏈及冷凍物流網絡。

## 投資總額及註冊資本

合營公司之最高投資總額將為人民幣399,600,000元（相等於約港幣503,084,000元），其中人民幣133,320,000元（相等於約港幣167,846,000元）為合營公司之註冊資本，餘額為資本儲備。本公司及合營方將各自擁有合營公司註冊資本之50%。合營方已將其分佔之註冊資本（人民幣66,600,000元）注入合營公司，故其現時為合營公司之唯一權益持有人。本公司將分兩階段向合營公司注入人民幣219,782,600元，作為其分佔之50%註冊資本：(i)於合營公司營業執照發出日期起計10天內支付人民幣219,782,600元之最少50%（「首期付款」）；及(ii)於首期付款匯款完成後90天內支付餘下結餘。本公司將從本集團之內部資源支付其分佔之註冊資本。

註冊資本及訂約方分佔之出資乃經訂約各方參考下列各項後公平磋商協定：(a)合營公司業務之固有價值，包括其於中國北京之現有市場份額以及管理團隊之專業知識；(b)合營公司業務於二零一三年十二月三十一日之資產淨值；及(c)合營公司之未來前景。

## 合營公司之經營期

合營公司之經營期為由營業執照發出日期起計40年。應合營公司任何一名股東要求，並獲合營公司董事會一致批准下，合營公司可於營業執照到期前六個月內，向中國相關政府機關申請延期。

## 董事會之組成

合營公司之董事會將由八名董事組成，本公司及合營方各自有權委任四名董事。主席將從合營方委任之董事中推選，而副主席將從本公司委任之董事中推選。

## 攤分溢利及虧損

本公司及合營方將有權按彼等各自於合營公司之股權比例攤分合營公司之溢利或承擔合營公司之虧損。

## 轉讓於合營公司之權益

由任何一方（「要約方」）向一名第三方轉讓於合營公司之任何或全部權益，須經由合營公司董事會一致批准，並須由相關機關批准。另一方擁有向要約方購買所提呈要約轉讓之權益之優先購買權。向第三方提呈要約之條款將不得優於要約方向另一方提呈要約之條款。

## 先決條件

合營協議將於取得相關中國機關發出之一切必要批准及同意後生效。

## 有關合營方及合營公司之資料

合營方於一九九四年十一月成立，為北京市人民政府國有資產監督管理委員會轄下唯一獲授權專責從事外貿之國有企業。合營方亦為另一公司之全資擁有人，而該公司為一幅位於中國北京市五里店區、佔地約209,439平方米之土地之擁有人。五里店區現時為北京市之最大鐵路運輸港口。除收購事項外，本公司現同時與合營方磋商共同發展五里店區，惟目前尚未達成任何協議。

於本公佈日期，合營公司為於中國成立之公司，為合營方之全資附屬公司，並持有：

- (a) 於北京可口可樂飲料有限公司（「北京可口可樂」）之25%股權。北京可口可樂之主要業務為生產及銷售有汽飲料。現時，北京可口可樂為合營公司帶來不斷增長之股息收入，於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度，已收股息收入分別為人民幣7,800,000元、人民幣8,100,000元及人民幣9,100,000元；
- (b) 於北京富潤福德進出口有限責任公司（「北京福德」）之32.34%股權。北京福德之主要業務為優質冷凍餐膳及海產進口及貿易。北京福德之大部分客戶為以北京為基地之國際酒店集團。北京福德亦為多間大型航空公司之頭等及商務機艙供應航機餐膳。合營公司現正增購於北京福德之股權，由32.34%增至51%。預期是項收購將於收購事項完成前完成，並從合營公司之內部資源提供資金；
- (c) 於北京豐收國際貿易有限公司（「北京豐收貿易」）之48.42%股權。北京豐收貿易之主要業務為進出口貨品，包括葡萄酒及烈酒、罐裝食品、家畜、食用油、腸衣、蔬果、化妝品、紡織品、服裝及家居擺設。北京豐收貿易亦擔任多個國際知名之高檔名酒、烈酒及食品品牌之獨家代理，在中國擁有成熟之銷售網絡；

- (d) 於北京豐收葡萄酒有限公司（「北京豐收葡萄酒」）之11.45%股權及北京順興葡萄酒有限公司（「北京順興葡萄酒」）之11.45%股權。兩間公司之主要業務均為生產豐收牌葡萄酒；及
- (e) 於北京凱藝玩具有限責任公司（「北京凱藝」）之51%股權。北京凱藝之主要業務為設計及生產玩具、傳統工藝品、家具及相關進出口業務。然而，於二零一四年四月十四日，北京凱藝之股東基於營業執照到期及財務表現疲弱，決定將北京凱藝清盤。

合營公司於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核綜合財務資料載列如下：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 未經審核 (人民幣千元)	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 未經審核 (人民幣千元)
營業額	17,141	27,628
除稅前溢利／(虧損)	(2,523)	6,473
除稅後溢利／(虧損)	(2,357)	5,986
資產淨值	134,619	208,177

### 收購事項之財務影響

於合營協議完成後，合營公司將被分類為本公司之合營企業，於本集團之綜合財務報表中以權益會計法入賬。於完成後，根據「香港財務報告準則第10號綜合財務報表」之會計準則，合營公司將不符合於本集團綜合財務報表入賬之本公司附屬公司之定義。

## 進行收購事項之理由及帶來之裨益

本集團之主要業務為投資、發展及經營物流、商業、住宅及工業地產、提供物流服務，包括租賃倉儲設施及提供相關管理服務。

鑑於合營公司及合營方之專業知識，以及於北京優質食品出口、貿易及加工市場之龐大網絡及重要市場份額，能為本集團將於北京及天津地區發展之冷凍倉儲業務帶來穩定收入及理想客戶資源，因此，董事會視於合營公司之投資為一項戰略性投資。合營公司持有之現有資產於收購後將按以下方式重組：

- (a) 北京凱藝將會清盤，出售其所持現有物業之所得款項可進一步提供現金流入供合營公司作未來發展；
- (b) 於北京豐收葡萄酒及北京順興葡萄酒之股權最終會因其表現未如理想而出售；
- (c) 於北京可口可樂之投資會基於其為合營公司帶來持續增長之溢利貢獻而保留；及
- (d) 於北京福德之投資會基於其為合營公司帶來持續增長之市場份額及貢獻而保留。

由於北京福德之現有產能未能全面應付客戶訂單，故將會設立新生產線以加強產能。因此，於收購後，合營公司將會購入一幅土地，興建北京福德新生產線之廠房。該廠房將由合營公司擁有，並將由北京福德全面租賃。此外，北京福德亦將開發網上商店，進一步促銷其優質冷凍食品。



食品安全在最近數年一直為中國之嚴重社會問題之一，具一定消費力之市民對進口安全食品之需求有增無減。再者，普遍認為北京及其他主要城市之生活水平不斷改善，對進口安全食品之需求勢將不斷提升。本集團相信，合營公司及合營方之專業知識有助北京福德及合營公司成功發展，一旦實現目標，將為本集團發展中之冷鏈物流業務奠下堅碩基礎。

本集團之目標為在中國發展現代化冷鏈物流網絡，包含進口、深加工、運輸、倉儲及銷售至最終用家。合營公司將成為本集團落實此業務戰略之戰略性夥伴之一。本公司現同時在中國物色潛在冷凍運輸投資機會，確保可盡快全面建立上述冷鏈物流網絡，惟目前尚未鎖定任何實質目標。

基於上述理由及裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項符合本集團及股東之整體利益，而合營協議之條款乃一般商業條款，並屬公平合理。

## 上市規則之涵義

由於有關根據合營協議擬進行之收購事項之若干適用百分比率超過25%，且全部小於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項主要交易，須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司召開股東大會批准有關交易，並無股東須放棄投票；及(b)已從一名股東或一批有密切聯繫之股東取得股東書面批准，而該名或該批股東合共持有有權出席批准收購事項之股東大會並於會上投票之本公司已發行股本面值50%以上，則收購事項之股東批准可通過股東書面批准取代舉行股東大會之方式取得。



就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，董事確認合營方（包括其最終實益擁有人）為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方，故倘本公司召開股東大會以批准收購事項，並無股東須放棄投票。

本公司已根據上市規則第14.44條，獲得一批有密切聯繫之股東書面批准合營協議及據此擬進行之交易。該批有密切聯繫之股東包括皓明控股有限公司（「皓明」）及北控置業（香港）有限公司（「北控置業香港」），分別實益擁有1,557,792,500股股份及2,417,076,407股股份之權益，合共相當於本公佈日期有權出席股東大會並於會上投票批准有關交易之本公司已發行股本面值約58.89%。皓明為北控置業香港之全資附屬公司，而北控置業香港由北京北控置業有限責任公司（「北京北控置業」）全資擁有。北京北控置業為北京控股集團有限公司之全資附屬公司。因此，皓明及北控置業香港為一批有密切聯繫之股東。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於將就批准合營協議及據此擬進行之交易而召開之股東特別大會上放棄投票。故此，本公司根據上市規則第14.44條獲准並不就此召開股東特別大會。

本公司預期於二零一四年十一月二十八日或之前根據上市規則向股東寄發有關收購事項之通函，以安排充份時間編製及落實通函之若干資料。由於通函將不會於本公佈刊發後15個營業日內寄發予股東，故本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。

## 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	建議由本公司根據合營協議收購於合營公司之50%股權
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	北京建設(控股)有限公司，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	具有上市規則賦予之涵義
「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」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營協議」	指	本公司與合營方所訂立日期為二零一四年七月十八日之合營協議，內容有關合營公司之成立及出資
「合營公司」	指	北京北糧國際經貿有限公司
「合營方」	指	北京對外經貿控股有限責任公司

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「%」	指	百分比

於本公佈內，以人民幣計值之數字已按概約匯率人民幣0.7943元兌港幣1.000元兌換為港幣，以作說明用途。

承董事會命  
公司秘書  
蕭健偉

香港，二零一四年七月十八日

於本公佈日期，執行董事為于力先生、錢旭先生、蕭健偉先生、姜新浩先生、孟芳女士、馮魯寧先生、劉學恒先生及洪任毅先生；以及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。