

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聯合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聯合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)

**GENVON** GROUP LIMITED

正峰集團有限公司

正峰集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 2389)

## 聯合公佈

有關轉讓事項及提供財務資助之  
主要交易

有關轉讓事項之主要及關連交易  
以及有關提供財務資助之  
關連交易

### 買賣協議

北京建設及正峰集團各自之董事會欣然宣佈，於二零一五年一月三十日（交易時段後），賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股份。

## 提供財務資助

北京允中（北京建設之全資附屬公司）已透過一間銀行（作為貸款代理）向陸港提供委託貸款，於本聯合公佈日期，委託貸款尚未償還。北京建設已向陸港提供股東貸款，於本聯合公佈日期，股東貸款尚未償還。根據上市規則，於完成時，提供委託貸款及股東貸款（即提供財務資助）將構成須予公布交易或關連交易。

## 上市規則之涵義

由於有關轉讓事項之若干適用百分比率就北京建設而言超過25%並小於75%，而就正峰集團而言超過25%並小於100%，故根據上市規則第十四章，轉讓事項構成北京建設及正峰集團各自之主要交易。由於有關提供財務資助之若干適用百分比率就北京建設而言超過25%並小於100%，故根據上市規則第十四章，提供財務資助將於完成後構成北京建設之主要交易。於本聯合公佈日期，北京建設透過立宇（正峰集團之主要股東，為北京建設之間接全資附屬公司）間接擁有正峰集團1,890,000,000股股份之權益，相當於正峰集團已發行股本約20.86%。因此，賣方、北京允中及北京建設各自為正峰集團之關連人士，根據上市規則第十四A章，轉讓事項及提供財務資助構成正峰集團之關連交易。

因此，就北京建設而言，轉讓事項及提供財務資助須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及股東批准規定。北京建設已根據上市規則第14.44條，獲得一批有密切聯繫之股東書面批准轉讓事項及提供財務資助。該批有密切聯繫之股東包括皓明及北控置業香港，分別實益擁有北京建設1,557,792,500股股份及2,417,076,407股股份之權益，合共相當於本聯合公佈日期北京建設全部已發行股本約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北京建

設一批有密切聯繫之股東。就北京建設之董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無北京建設之股東於轉讓事項及提供財務資助中擁有任何重大權益，因此，彼等毋須於將就批准轉讓事項及提供財務資助而召開之北京建設股東特別大會上放棄表決權。故此，北京建設根據上市規則第14.44條獲准不就此召開股東特別大會。

就正峰集團而言，轉讓事項須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。就正峰集團而言，提供財務資助獲全面豁免遵守上市規則第14A.90條項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。立宇及其緊密聯繫人須於將就批准轉讓事項而舉行之股東特別大會上放棄表決權。正峰集團將成立獨立董事委員會，成員包括其全體獨立非執行董事，負責就買賣協議及據此擬進行之交易之條款及條件向正峰集團獨立股東提供推薦建議。正峰集團將委任獨立財務顧問，負責就此向獨立董事委員會及正峰集團獨立股東提供意見。

北京建設將向其股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）轉讓事項及提供財務資助之進一步詳情，連同上市規則規定之其他資料。該通函預期將於二零一五年二月二十四日或之前寄發予北京建設之股東。

正峰集團將向其股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(a)轉讓事項之進一步詳情；(b)獨立董事委員會就轉讓事項向正峰集團獨立股東提供之推薦建議；(c)獨立財務顧問就轉讓事項致獨立董事委員會及正峰集團獨立股東之意見函件；(d)召開正峰集團股東特別大會之通告；連同(e)上市規則規定之其他資料。由於需要更多時間落實將載入通函之財務資料，故該通函預期將於二零一五年三月三十一日或之前寄發予正峰集團之股東。

## 買賣協議

### 日期

二零一五年一月三十日（交易時段後）

### 訂約各方

(1) 賣方（北京建設之全資附屬公司）

(2) 買方（正峰集團之全資附屬公司）

立宇（北京建設之全資附屬公司）為正峰集團之主要股東，於本聯合公佈日期持有正峰集團1,890,000,000股股份，相當於其已發行股本約20.86%。賣方為立宇之聯繫人及正峰集團之關連人士。就北京建設之董事所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於北京建設及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等並無關連之第三方。

### 標的事宜

根據買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股份（即目標公司全部已發行股本）。

於本聯合公佈日期，目標公司為北京建設之全資附屬公司。

### 代價

代價為港幣408,000,000元，將於完成時透過銀行本票或電匯即時可用資金以現金支付。

代價乃經買賣協議訂約各方參考（其中包括）(i)下文「北京建設進行轉讓事項及提供財務資助之理由及帶來之裨益」及「正峰集團進行轉讓事項及提供財務資助之理由及帶來之裨益」兩節所闡述進行轉讓事項之理由；(ii)於二零一四年六月三十日，目標公司股東應佔目標集團之未經審核綜合資產淨值約港幣8,420,000元（未計(iii)所述之土地及物業公平值增值）；(iii)於二零一四年十二月三十一日，陸港所持土地及物業經由北京建設及正峰集團委聘之獨立估值師所評估之初步指示性公平值約人民幣708,000,000元（相等於約港幣894,330,000元）後公平磋商協定。

代價將以正峰集團之內部資源撥支。

### 先決條件

轉讓事項須待下列各項條件於最後截止日期或之前達成後，方告完成：

- (a) 正峰集團獨立股東根據上市規則以及其他適用法律及法規之規定，於股東特別大會上通過普通決議案批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (b) 取得持有北京建設逾50%已發行股本之北京建設股東書面批准，否則由有關股東根據上市規則以及其他適用法律及法規之規定，於北京建設股東特別大會上通過普通決議案批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (c) 目標公司取得中信銀行（國際）有限公司發出之同意書，表示同意買賣協議及當中擬進行之交易；
- (d) 買方信納對目標集團所進行有關法律、財務、會計、稅務及業務方面之盡職調查；

(e) 賣方並無違反任何保證（已披露者除外）；及

(f) 就轉讓事項取得所有其他必要批准及同意（如有）。

買方可豁免上述(d)及(e)項條件，其他條件則不得豁免。於本聯合公佈日期，買方無意豁免(d)及(e)項條件。訂約各方須各自盡力促使上述條件達成。倘條件未有於最後截止日期或之前達成或獲豁免（如適用），則訂約各方於買賣協議下之義務將隨即結束及終止，雙方均不得向另一方提出任何申索，惟有關先前違約之申索除外。

## 完成

完成將於條件達成或獲豁免後十(10)日內落實。

## 提供財務資助

北京允中（北京建設之全資附屬公司）已透過一間銀行（作為貸款代理）向陸港提供委託貸款，於本聯合公佈日期，委託貸款尚未償還。北京建設已向陸港提供股東貸款，於本聯合公佈日期，股東貸款尚未償還。

## 委託貸款

委託貸款之主要條款如下：

日期： 於二零一二年二月至二零一五年一月間訂立之多份委託貸款協議

訂約各方： 北京允中（作為貸款人）

華夏銀行（作為貸款代理）

陸港（作為借款人）

本金額： 人民幣255,050,000元（相等於約港幣322,175,204元）

利率： 等同中國人行公佈及不時修訂之一年期貸款利率，於本聯合公佈日期累計利息達人民幣24,500,455.99元（相等於約港幣30,948,595.76元）

年期： 由提取日期起計介乎六個月至一年，最遲於二零一六年一月屆滿（可由訂約各方協定延長）

目的： 開發北京朝陽口岸之項目

### 股東貸款

股東貸款之主要條款如下：

日期： 股東貸款乃於二零一二年七月至二零一四年五月間提供，而載列其條款之貸款協議已於二零一五年一月二十九日訂立

訂約各方： 北京建設（作為貸款人）

陸港（作為借款人）

本金額： 人民幣48,610,118.16元（相等於約港幣61,403,547.22元）

利率： 等同中國人行公佈及不時修訂之一年期貸款利率，將由上述貸款協議日期（即二零一五年一月二十九日）起累計至償還日期為止

年期： 一年，於二零一六年一月二十八日屆滿（可由訂約各方協定延長及應北京建設或陸港要求提早支付）

目的： 開發北京朝陽口岸之項目

北京允中為北京建設之全資附屬公司，透過立宇（正峰集團之主要股東及北京建設之全資附屬公司）擁有正峰集團1,890,000,000股股份之權益，相當於其已發行股本約20.86%。北京允中及北京建設各自為立宇之聯繫人，並為正峰集團之關連人士。於本聯合公佈日期，陸港為北京建設擁有82.24%權益之附屬公司，於完成後，陸港將成為正峰集團擁有82.24%權益之附屬公司。

就北京建設及正峰集團董事所深知、盡悉及確信，華夏銀行及其最終實益擁有人均為獨立於北京建設、正峰集團及彼等之關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連之第三方。

## 有關目標集團之資料

目標集團之主要業務為投資及開發物流地產以及為北京朝陽口岸提供物流服務，包括租賃倉庫設施及提供相關管理服務。

目標公司為投資控股公司，於本聯合公佈日期為北京建設之間接全資附屬公司。目標公司擁有一間全資附屬公司洛昇有限公司（於香港註冊成立之有限公司），持有朝陽口岸之營運附屬公司陸港約82.24%股權。朝陽口岸包括四幅工業用地，總面積為161,498.66平方米，發展為合共18幢樓宇及構築物，總樓面面積合共為32,913.86平方米，作倉庫、綜合辦公大樓及公用設施等各種用途。各個構築物包括貨櫃場、圍牆、排水設施等。



下文載列目標集團於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料，乃根據香港財務報告準則編製：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
除稅及非經常項目前純利／（虧損淨額）	(60,149)	118,655
除稅及非經常項目後純利／（虧損淨額）	(60,782)	120,603

於二零一四年六月三十日，目標公司股東應佔目標集團之未經審核綜合淨資產值約為港幣8,420,000元（未計經由北京建設及正峰集團委聘之獨立估值師所評估之所持土地及物業公平值增值）。

目標公司於二零一一年十一月二十一日被賣方收購，目標公司之原收購成本為港幣157,890,000元。

### 有關賣方之資料

賣方為北京建設之全資附屬公司，而北京建設為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，擁有正峰集團主要股東立宇之100%權益。

### 有關買方之資料

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由正峰集團全資擁有。買方僅為持有待售股份權益而於二零零一年一月二日註冊成立。

### 北京建設進行轉讓事項及提供財務資助之理由及帶來之裨益

北京建設及其附屬公司之主要業務為投資、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。

誠如北京建設早前於二零一四年七月九日就收購正峰集團股份刊發之通函所述，北京建設主要重心為物流分部。因此，北京建設擬將與物流功能無關之土地及物業調撥予正峰集團，以將項目重新發展，配合市場需要。轉讓事項為集中北京建設現有土地資源之合適策略，讓正峰集團發展非物流項目。此外，北京建設可收回投資成本並變現物業增值，藉此維持充裕一般營運資金，以供日後發展其物流項目，以及償還若干銀行貸款以減輕財務成本。

提供財務資助之利率高於北京建設及北京允中於中國商業銀行存置現金存款所得利率。經計及來自陸港未來控股公司正峰集團之支持，北京建設之董事認為委託貸款及股東貸款應繼續，並將在可接受風險水平帶來利息收入。

### **正峰集團進行轉讓事項及提供財務資助之理由及帶來之裨益**

正峰集團及其附屬公司之主要業務為電動工具製造及貿易以及物業發展及買賣。

目標公司於朝陽口岸之營運附屬公司陸港為四幅工業用地之擁有人，該等土地之總面積為161,498.66平方米，同於二零一五年五月十七日期滿，作倉庫及辦公室用途。目前，有關土地發展為17幢一至兩層高樓宇（作倉庫及配套設施用途）、1幢五層高樓宇及構築物（包括貨櫃場、圍牆、排水設施等）。正峰集團擬拆除有關土地上之樓宇及構築物，將土地用途更改為非物流功能及於該土地上開展其他類型物業發展項目。誠如正峰集團於二零一四年十二月三十一日刊發之通函所披露，正峰集團會將其資源集中投放於進一步鞏固其物業發展業務，尤其於中國一線城市（例如北京、上海、深圳及廣州），並進行策略性轉移，將業務模式由原來單為發展及銷售物業，轉變為發展具有教育相關、安老相關及健康相關等特有附加價值要素之物業。轉讓事項與正峰集團之主要業務及業務策略相符，為正峰集團於北京此中國一線城市擴大土地儲備及參與物業發展之良機，並可拓闊正峰集團收入來源，為其股東帶來最大回報。

委託貸款及股東貸款提供額外資金，從而支持朝陽口岸之項目發展，讓陸港可更靈活地處理其現金流。委託貸款及股東貸款之利率參照中國人行規定之當前貸款基準利率釐定。

鑑於上文所述，北京建設及正峰集團之董事（不包括正峰集團之獨立非執行董事，彼等之意見將載於獨立董事委員會向正峰集團獨立股東提供之推薦建議內，有關推薦建議將載於通函內）認為，轉讓事項及提供財務資助符合北京建設、正峰集團以及彼等股東之整體利益，而買賣協議、委託貸款協議、股東貸款協議及根據該等協議擬進行之交易之條款及條件乃一般商業條款，屬公平合理。

### 所得款項用途及完成時之財務影響

轉讓事項之所得款項將由北京建設(a)用作一般營運資金；及(b)用於償還若干銀行貸款。

為作說明用途，估計北京建設將於完成後錄得溢利約港幣249,700,000元。根據北京建設於二零一四年六月三十日之未經審核綜合賬目，北京建設之綜合總資產及總負債預期於緊隨完成後減少。綜合總資產及總負債減少主要源於終止將目標集團綜合入賬。

然而，轉讓事項之實際收益或虧損將視乎（其中包括）目標集團於完成時之實際淨資產值而定，因而可能有別於估計金額。於完成後，目標公司將不再為北京建設之附屬公司，而成為正峰集團之附屬公司，目標公司之財務資料將於正峰集團之綜合財務報表內綜合入賬。

## 上市規則之涵義

由於有關轉讓事項之若干適用百分比率就北京建設而言超過25%並小於75%，而就正峰集團而言超過25%並小於100%，故根據上市規則第十四章，轉讓事項構成北京建設及正峰集團各自之主要交易。由於有關提供財務資助之若干適用百分比率就北京建設而言超過25%並小於100%，故根據上市規則第十四章，提供財務資助將於完成後構成北京建設之主要交易。於本聯合公佈日期，北京建設透過立宇（正峰集團之主要股東，為北京建設之全資附屬公司）擁有正峰集團1,890,000,000股股份之權益，相當於正峰集團已發行股本約20.86%。因此，賣方、北京允中及北京建設各自為正峰集團之關連人士，根據上市規則第十四A章，轉讓事項及提供財務資助構成正峰集團之關連交易。

因此，就北京建設而言，轉讓事項及提供財務資助須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及股東批准規定。北京建設已根據上市規則第14.44條，獲得一批有密切聯繫之股東書面批准轉讓事項及提供財務資助。該批有密切聯繫之股東包括皓明及北控置業香港，分別實益擁有北京建設1,557,792,500股股份及2,417,076,407股股份之權益，合共相當於本聯合公佈日期北京建設全部已發行股本約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北京建設一批有密切聯繫之股東。就北京建設之董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無北京建設之股東於轉讓事項及提供財務資助中擁有任何重大權益，因此，彼等毋須於將就批准轉讓事項及提供財務資助而召開之股東特別大會上放棄表決權。故此，北京建設根據上市規則第14.44條獲准不就此召開股東特別大會。

就正峰集團而言，轉讓事項須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。委託貸款及股東貸款之條款及條件乃一般商業條款，而委託貸款及股東貸款並無以正峰集團之資產作抵押，因此，提供財務資助獲全面豁免遵守上市規則第14A.90條項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。立宇及其緊密聯繫人須於將就批准轉讓事項而舉行之股東特別大會上放棄表決權。正峰集團將成立獨立董事委員會，成員包括其全體獨立非執行董事，負責就買賣協議及據此擬進行之交易之條款及條件向正峰集團獨立股東提供推薦建議。正峰集團將委任獨立財務顧問，負責就此向獨立董事委員會及正峰集團獨立股東提供意見。

北京建設將向其股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）轉讓事項及提供財務資助之進一步詳情，連同上市規則規定之其他資料。該通函預期將於二零一五年二月二十四日或之前寄發予北京建設之股東。

正峰集團將向其股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(a)轉讓事項之進一步詳情；(b)獨立董事委員會就轉讓事項向正峰集團獨立股東提供之推薦建議；(c)獨立財務顧問就轉讓事項致獨立董事委員會及正峰集團獨立股東之意見函件；(d)召開正峰集團股東特別大會之通告；連同(e)上市規則規定之其他資料。由於需要更多時間落實將載入通函之財務資料，故該通函預期將於二零一五年三月三十一日或之前寄發予正峰集團之股東。

## 釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「北京北控置業」	指	北京北控置業有限責任公司，於中國註冊成立之有限責任公司
「北京建設」	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
「北控置業香港」	指	北控置業（香港）有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為北京北控置業之全資附屬公司
「北京允中」	指	北京允中投資諮詢有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為北京建設之全資附屬公司
「皓明」	指	皓明控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為北控置業香港之全資附屬公司
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「立宇」	指	立宇國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為北京建設之全資附屬公司

「完成」	指	轉讓事項完成
「條件」	指	完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	轉讓事項之代價港幣408,000,000元，將按「代價」一節所載方式支付
「委託貸款」	指	北京允中根據多項委託貸款協議透過華夏銀行向陸港提供之委託貸款，於本聯合公佈日期之未償還本金總額為人民幣255,050,000元
「正峰集團」	指	正峰集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「正峰集團獨立股東」	指	正峰集團之股東，不包括立宇及其緊密聯繫人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一五年六月三十日，或賣方與買方可能協定之較後日期



「陸港」	指	北京陸港國際物流有限公司，於中國成立之有限責任公司，由目標公司間接擁有約82.24%權益
「中國人行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國
「提供財務資助」	指	提供委託貸款及股東貸款
「買方」	指	United Win International Corporation，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為正峰集團之全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一五年一月三十日就轉讓事項訂立之買賣協議
「待售股份」	指	目標公司股本中1股已繳足普通股，即其全部已發行股本
「股東貸款」	指	北京建設向陸港提供之貸款，於本聯合公佈日期之未償還本金總額為人民幣48,610,118.16元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	智健有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本聯合公佈日期為北京建設之全資附屬公司



「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「轉讓事項」	指	買賣待售股份
「賣方」	指	北控健康醫療資源集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為北京建設之全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
北京建設(控股)有限公司  
公司秘書  
蕭健偉

承董事會命  
正峰集團有限公司  
公司秘書  
林嘉德

香港，二零一五年一月三十日

於本聯合公佈內，以人民幣計值之數字已按概約匯率人民幣0.79165元兌港幣1.00元兌換為港幣，以作說明用途。

於本聯合公佈日期，北京建設之董事會包括十二名董事，其中，于力先生、錢旭先生、姜新浩先生、蕭健偉先生、遇魯寧先生、劉學恒先生及洪任毅先生為執行董事；而葛根祥先生、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及陳旭翔先生為獨立非執行董事。

於本聯合公佈日期，正峰集團之董事會包括十一名董事，其中，祝仕興先生、張景明先生、顧善超先生、劉學恒先生、徐廣宇先生、胡曉勇先生、董琪先生及王正春先生為執行董事；而吳永新先生、謝文傑先生及謝明先生為獨立非執行董事。