

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)

**有關**  
**收購青島項目公司之**  
**自願公佈**

**收購事項**

於二零一五年十一月二十七日，滙盈食品（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立股份購買協議，據此，滙盈食品將購入Vision Crystal（透過亞洲卓星間接持有青島項目公司股權之80%）全部已發行股本。

**緒言**

董事會謹此宣佈，於二零一五年十一月二十七日，滙盈食品（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立股份購買協議，據此，滙盈食品將購入Vision Crystal（透過亞洲卓星間接持有青島項目公司股權之80%）全部已發行股本。

## 股份購買協議

### 日期

二零一五年十一月二十七日（交易時段後）

### 訂約方

- (1) 滙盈食品（本公司之全資附屬公司），作為買家；及
- (2) 賣方。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 交易標的

滙盈食品將購入Vision Crystal（透過亞洲卓星間接持有青島項目公司股權之80%）全部已發行股本。青島項目公司股權其餘20%由一名獨立於本公司及其關連人士之第三方持有，該名第三方於發展及經營冷鏈物流地產方面擁有豐富經驗。

### 代價

收購事項之代價為人民幣40,000,000元（相等於約港幣48,520,000元），乃經股份購買協議訂約各方公平磋商後釐定，當中已參照獨立估值師所評估青島項目公司所持土地及物業之初步指示性公平值約人民幣52,000,000元（相等於約港幣63,070,000元）。於二零一五年六月三十日，青島項目公司所持土地及物業增值約為人民幣11,620,000元（相等於約港幣14,090,000元），而青島項目公司之未經審核資產淨值約為人民幣43,230,000元（相等於約港幣52,440,000元）。據此，於青島項目公司之未經審核資產淨值人民幣43,230,000元，連同土地及物業增值人民幣11,620,000元中，應佔80%之價值（「應佔價值」）約為人民幣43,880,000元。因此，收購事項之代價較應佔價值折讓人民幣3,880,000元（相等於約港幣4,710,000元）或8.84%。

## 完成

收購事項將於股份購買協議所載所有先決條件經賣方達成或獲滙盈食品豁免（賣方提供有關顯示先決條件已全部達成之文件須令滙盈食品滿意）後七天內（或訂約各方可能協定之其他日期）落實完成。倘先決條件未有於二零一六年三月三十一日（或訂約各方可能協定之其他日期）或之前達成，則滙盈食品可終止股份購買協議，而各訂約方將再無任何責任，惟任何先前違約情況除外。

## 青島項目公司之資料

青島項目公司之主要業務為於中國青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施，擁有一幅約15,351.5平方米之地塊，冷凍倉庫面積約為6,785.84平方米，倉儲量約為13,000噸。

青島項目公司原為於二零一三年十二月二十五日在中國註冊成立之內資公司。賣方其後進行內部重組，先後於二零一五年一月二十六日及二零一五年二月三日將Vision Crystal及亞洲卓星併入青島項目公司，並將青島項目公司之法律地位由內資公司更改為中外合資經營企業。Vision Crystal及亞洲卓星自註冊成立以來並無業務。

青島項目公司於二零一五年二月開始經營，倉庫出租率一直維持於90%或以上，現時年收入預期約為人民幣7,500,000元。

謹此提述認購公佈及本公司於二零一五年九月二十三日刊發之通函。誠如認購公佈所述，Vision Crystal（透過亞洲卓星間接持有青島項目公司股權之80%）全部權益於收購事項完成後將注入滙盈冷鏈，以支付滙盈食品就根據滙盈食品、Maple Garden Group Limited及滙盈冷鏈所訂立日期為二零一五年七月二十二日之股東及認購協議認購滙盈冷鏈之額外股份（相當於滙盈冷鏈經發行新股份擴大之已發行股本總數之15.63%）應付之部分代價。

## 進行收購事項之理由及裨益

本公司乃一間投資公司及本集團之控股公司。本集團之主要業務為投資、發展及經營物流地產以及提供物流服務，包括租賃倉儲設施及提供相關管理服務。

本公司相信，青島項目公司乃本公司增強其冷鏈物流業務及物業組合之良機，而冷鏈物流業務及物業組合正是本集團未來發展重點。

## 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關收購事項之適用百分比率概不超過5%，因此，根據上市規則第十四A章，收購事項並不構成本公司之須予公布交易或任何關連交易。本公佈乃本公司自願發表。青島項目公司乃認購公佈及本公司日期為二零一五年九月二十三日之通函中所載之評估中建議項目。

股東及投資者務請注意，收購事項受限於若干先決條件，因而未必一定進行。因此，股東及投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	購入Vision Crystal（透過其全資附屬公司亞洲卓星（於香港註冊成立之公司）間接持有青島項目公司股權之80%）全部已發行股本
「亞洲卓星」	指	亞洲卓星有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，為Vision Crystal之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

「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	本公司之董事(包括獨立非執行董事)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「滙盈冷鏈」	指	中國滙盈食品冷鏈(控股)有限公司(前稱中國滙盈冷鏈(控股)有限公司),根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司,為滙盈食品之附屬公司
「滙盈食品」	指	中國滙盈食品(控股)有限公司,根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司,為本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「青島項目公司」	指	青島京昌順食品有限公司,根據中國法律註冊成立之中外合資經營企業
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份之持有人

「股份購買協議」	指	滙盈食品與賣方所訂立日期為二零一五年十一月二十七日之股份購買協議，據此，滙盈食品將購買而賣方將出售Vision Crystal全部已發行股本
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購公佈」	指	本公司日期為二零一五年七月二十二日之公佈，內容關於有關（其中包括）認購滙盈冷鏈額外股份之須予披露及關連交易
「賣方」	指	捷凱投資有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司
「Vision Crystal」	指	Vision Crystal Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司
「%」	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

香港，二零一五年十一月二十七日

於本公佈內，人民幣數字乃按概約匯率人民幣0.82444元兌港幣1.00元換算為港幣，以供說明之用。並不代表任何港幣或人民幣款項已經、原可或可以按上述匯率兌換。

於本公佈日期，執行董事為于力先生、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；而獨立非執行董事為葛根祥先生、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及陳旭翔先生。