

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

收購天津港北建通成國際物流有限公司之50%股權

於二零一八年五月二日，買方(本集團之全資附屬公司)與賣方(本集團之合營公司)訂立該協議，據此，買方已有條件同意購買目標公司之待售股權，代價為人民幣111,045,000元(相當於約港幣137,457,449元)，人民幣100,000,000元須透過轉讓債務而支付，人民幣11,045,000元須以現金支付。

由於收購事項的最高相關比率超過5%但低於25%，其項下擬進行的交易構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

該協議

日期： 二零一八年五月二日

訂約方： 買方： 德弘冷鏈產業投資(香港)有限公司，為本公司之全資附屬公司

賣方： 北京北建通成國際物流有限公司，為本公司之合營公司

買方及賣方的進一步資料載列於「買方、賣方及目標公司之資料」一段。

將予收購之資產

根據該協議，本公司將收購的資產為目標公司的50%股權（「待售股權」）。目標公司的進一步資料載列於下文「買方、賣方及目標公司之資料」一段。

代價

代價乃由賣方與本公司參考：(a)目標公司擁有的土地於二零一七年十二月三十一日的現行市場價值約人民幣204,990,000元；及(b)目標公司於二零一七年十二月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣222,090,000元（反映目標公司應佔的土地升值）之50%，經按公平原則磋商後，按一般商業條款釐定。賣方的原始投入成本為人民幣105,000,000元，現對價比原始投入成本高出人民幣6,045,000元，高出約5.76%。

代價須按以下方式支付：

- (1) 人民幣11,045,000元（相當於約港幣13,672,093元）須由買方於該協議生效日期後三個工作日內以現金支付；及
- (2) 人民幣100,000,000元（相當於約港幣123,785,356元）（為代價的餘額）須於完成待售股權轉讓登記程序後透過根據債務轉讓協議進行債務轉讓而結算。

完成該協議之先決條件

該協議將於以下條件達成後生效：

- (i) 買方與賣方完成批准該協議之內部程序；
- (ii) 北京國資委批准該協議及標的資產的估值；及
- (iii) 中國商務部或其授權部門批准根據該協議轉讓待售股份；及
- (iv) （如上市規則規定）股東於本公司股東大會上批准該協議。

各方將於支付現金後兩個工作日內開始在北京市工商局辦理賣方向買方轉讓待售股權所有權的程序，待售股權的轉讓將於頒發新營業執照之日完成。轉讓待售股權完成後，目標公司的法律身份將變更為中外合資企業，而本集團於目標公司的投資將於本集團財務報表內作為合營公司入賬。

買方、賣方及目標公司之資料

買方為於香港成立之公司，為本公司的間接全資附屬公司。買方主要從事冷鏈物流投資。賣方為於中國成立之公司，主要從事物流倉儲業務。賣方由中國物流控股擁有76%股權，中國物流控股為本公司擁有65%股權的附屬公司。

目標公司為於中國成立之公司，主要從事物流倉儲業務，於本公佈日期，目標公司的唯一資產為位於天津自由貿易區內東疆區一幅約255畝的土地。目標公司由賣方與另一名獨立股東各自擁有50%。據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，目標公司的該股東(包括其最終實益擁有人)獨立於本公司及其關連人士。

下表載列目標公司的綜合虧損淨額(基於其(按照中國公認會計原則編製的)截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度的未經審核財務報表)：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅前虧損淨額	2,128	1,755
除稅後虧損淨額	2,128	1,755

按未經審核管理賬目計算，目標公司於二零一七年十二月三十一日的資產淨值為約人民幣205,950,000元。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事投資、發展及經營(i)高端和現代化普通倉庫；(ii)冷鏈物流倉庫；(iii)本地農產品交易及分銷的專業批發市場；(iv)現代化工業廠房和投資於商業物業及一級土地開發。

自2017年末起，為實現戰略轉型，使本集團朝地產業務多元化之方向轉型，本集團審批通過大力發展冷鏈業務。

全球冷鏈市場近年快速增長。根據國際冷凍倉儲協會(IARW)預計，全球冷鏈市場在2017年前後會以7.9%的年均複合增長率持續擴張。儘管歐美仍是主要的冷鏈市場，但隨著已發展國家市場飽和，新興市場會成為增長的主要動力。預計中國和印度會佔據冷凍倉儲68%的新增需求。

中國現有冷庫情況來看與發達國家差距較為明顯。據中物聯冷鏈委統計的2015年國內冷庫容量3,740萬噸，折合9,350立方米。歐洲方面，荷蘭560萬噸／1,400萬立方米，德國516萬噸／1,290萬立方米，法國328萬噸／820萬立方米。按照2014年荷蘭1,685萬人、德國8,110萬人、法國6,661萬人來算，這3個國家的人均冷庫容量分別是中國的1.5倍、2.5倍、2倍。

從冷鏈行業現狀來看，我國冷鏈商業模式逐漸顯現，市場格局初定。根據中國物流與採購聯合會冷鏈委員會的研究表明，國內冷鏈服務提供者主要有6種商業模式，分別是運輸型、倉儲型、城市配送型、綜合型、交易型和供應鏈型。目前該市場的競爭者可分為四類，分別為由傳統物流企業轉型，生產商自建自營的冷鏈部門，專業冷鏈服務商，國外冷鏈巨頭聯手國內企業設立的合資企業。我們分析，第一和第三類會發展更為迅速，發展空間會更大。理由是傳統物流企業的轉型多會聯手地產和背景實力強大的國企，而專業的冷鏈服務商多脫胎於競爭實力較強的國內民營企業，創新能力強，依託於中國電商消費平臺的崛起，配套服務的理念和軟硬體實力一定會領先全球水準。

由於行業集中度低，仍然沒有具有超強整合能力的行業巨頭，我國冷鏈行業發展不均衡。根據中國倉儲協會冷鏈倉儲分會統計，排名前十的冷鏈倉儲運營商2014年冷庫保有量為372萬噸／930萬立方米，佔整個市場10.5%；排名前三十運營商2014年冷庫保有量為612萬噸／1,531萬立方米，佔整個市場17.3%。運營分散現狀使企業各自為政，無法形成規模效應進行優化調度，由於整合能力不足而缺乏議價能力，國內物流供應鏈主要由國際物流巨頭和大型企業客戶佔據主導權。大部分國內物流企業只能在中低端市場競爭，提供的產品和服務同質化嚴重，同時拖累行業整體盈利水準。隨著中國不斷深化改革開放政策，政府推行國企改革和混合所有制試點，電商飛速發展，擁有豐富資源的和廣闊視野的大企業切入物流行業，冷鏈物流行業因應更多市場化措施的出現而變得更具發展潛力，並在未來幾年加速整合，一邊提升物流質量，一邊進一步提升盈利能力。

由於整合不足，中國冷鏈行業現時也缺乏有效的聯網資訊管理系統，是造成我國冷鏈成本高企的主要原因。事實上，跨倉庫的管理系統中庫存資料和銷售資料可為企業實現預警，短期為企業採購提供依據，降低倉儲成本和保存期損耗，長期為商貿企業提供物流流通大資料，通過分析處理，結合其他合作夥伴的資料，能產生巨大價值，為商貿企業在最短時間內提供最快最有效的市場策略，也為物流上下游企業在高峰低谷時提前分配資源，最大限度減低浪費和提高利潤。

高額成本投入是冷鏈發展另一主要客觀障礙。冷鏈初期建設投入、後續運營成本以及冷鏈運輸成本都高於普通倉庫。受制於高額冷鏈成本，以冷鏈為核心競爭力的生鮮電商難以盈利，根據第一物流網資料顯示，2014年全國4,000多家生鮮電商，99%都為虧損狀態。但這不影響下一波的冷鏈基礎設置的升級改造，而是電商的前端服務商整合端出現了虧損難題，依舊是進入投資的適當時機。

儘管冷鏈行業發展面對重重障礙，然而，政策是冷鏈發展主要推動力量。迄今為止我國冷鏈建設主要經歷兩波高潮。第一輪是在2010年，主要是因為發改委頒佈《農產品冷鏈物流發展規劃》，明確冷鏈發展主要任務和重點工程，同時提出相關保障措施，從上至下支持冷鏈發展。此外，2013年中央一號檔多項政策涉及冷鏈，工信部13年發佈關於推進實施物流資訊化工作的指導意見中也提出「提高冷鏈資訊管理和品質保證水準」。同時，各大資本巨頭開始試水冷鏈，帶來我國冷鏈發展第二波高潮。我們也相信，未來幾年隨著營改增的全面落實，國家對於物流行業的資料獲取分析更加翔實，充分實現廣稅基低稅負，具體的有利於行業發展的具體措施會逐步推出，此時正好是投資搶佔市場，享受國家政策紅利的好時機。

我們想實現的是為冷鏈行業打造全新的商業模式，依託原有的源頭物流倉儲優勢，有強大的國內進出口端貿易商做背景，搶佔整個產業鏈的客戶上游資源：

- (1) 上游通過國際國內貿易掌握貨權、資金權(我們判斷在2018年開始，中國的民營企業會進入一個融資難的新週期，整個市場的資金供給趨緊)；
- (2) 中游通過冷庫儲存、加工服務掌握資訊權、處置權；
- (3) 下游建立B2B平臺與零銷商合作同時做好網銷。

貫穿產業鏈上中下游，構建商業風險控制閉環，最終我們可從單筆貨品盈利上做到利益最大化。在整個閉環中，資訊流的軟體設計以及資訊大數據的加工處理必須掌握在我方，這樣除了讓我們擁有優質土地資源外，還可以把握另外一端的稀有大數據資源，利用此數據跟其他物流巨頭達成業務合作和數據分享，增加集團的收入和戰略資源，並為未來的物流金融的風控分析打下扎實的基礎，在物流輕資產管理這部分再次建立巨大的行業壁壘。

從現有市場來看，冷鏈行業發展空間非常大。因為消費管道單一固化，導致了從產地到用戶逐層逐級分利的分銷模式盛行，而多環節多層次多身份的分銷體系實際是將大的冷鏈市場規模切分成很多小塊，多數的冷鏈行業企業都在撿芝麻。這也是在冷鏈物流市場近6,000億的市場規模、2020年近10,000億的市場規模下最大的冷鏈物流企業收入卻只有5億的原因之一。除此之外，多數食品製造企業沒有動力去持續的感知C端消費者的需求變化，不斷加大產能的環境下創新與產品研發能力降低，一旦線上、線下全管道的消費通道打開，更多個性化、創新性產品相信將會替換製造企業的部分份額，生鮮產品需求在升級，整體的冷鏈物流需求在增長。

本質上物流是為商流服務，過去的10年，生鮮商流沒有變化，冷鏈物流也無力改變，相對於大勢而言，個體的努力的價值並沒有那麼大。但現在生鮮冷鏈物流做大做強的機會終於來了，來自於生鮮消費升級下的管道變革。在過去10年中分銷以賣場為主導，未來10年將是線下賣場便利店、線上電商平臺、線上線下融合的新零售平臺、本地生活服務平臺，新型生鮮B2B平臺的全管道分銷模式(甚至更多)，這一變革帶來的去中間化、去仲介化、透明連結、供應鏈效率都會推動冷鏈物流環節規模化、量化的增長機遇顯現。尤其是生鮮產品剛性、高頻的流量入口特性，生鮮冷鏈物流將受到所有管道平臺的重視。因為冷鏈物流的發展離不開冷庫倉儲，所以也將帶動冷鏈倉儲的整體發展。

以我們自身角度來看，我方的優勢有：

- (1) 我們的國有企業背景，拿地及尋求當地政府合作有相對的優勢便於未來產業區域擴張；
- (2) 我們相對較容易取得資金成本較低的銀行融資，為我方發展國際國內貿易奠定堅實的基礎；
- (3) 我們作為上市公司，資本運作經驗豐富，便於未來在金融市場上上市和進行融資；
- (4) 相比純國有企業理念，我們市場化運作程度較高。

目前中國面臨著發展的黃金時期，隨著消費升級與消費管道變革將催生出新一輪的冷鏈物流行業量化增長機遇，整個倉儲物流行業正在快速改變，未來3-5年冷鏈將迎來高速發展機遇期。冷鏈倉儲作為冷鏈體系的重要部分，未來10年在經濟轉型、電商新零售、消費升級等方面將有很大的助力作用。但是產業鏈上下游的領頭羊企業，擁有成熟的現有模式與客戶基礎，且資金充足，其將業務向全產業鏈延伸整合也有著天然的優勢。因此，我們根據了自身的狀況來合理規劃了發展的策略。

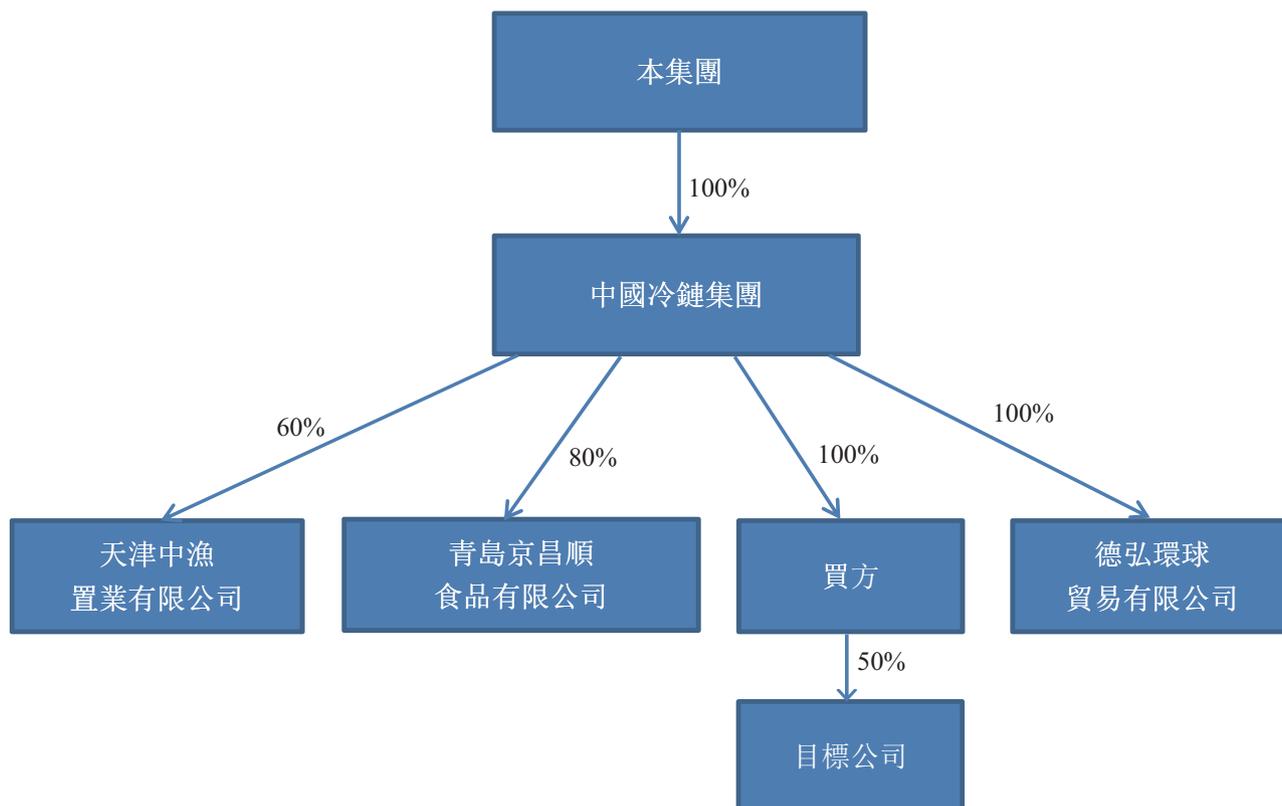
本集團的冷鏈發展戰略大致如下：

- 第一步：投資成立國際貿易公司、金融服務公司與B2B電商交易平臺，迅速搭建產業鏈業務整合發展平臺；
- 第二步：在沿海主要港口及內陸關鍵節點城市投資佈局中有冷庫資產實現關鍵點網路化，使重資產方面奠定產業鏈整合的基石與提高進入壁壘，實現貨權與資金安全的保障；
- 第三步：深化大宗凍品批發電商交易服務平臺與大數據、雲計算公司的建設，輕資產方面建立B2B平臺，實現商業數據的資本價值；
- 第四步：提高國際和國內貿易、金融服務、股權投資與廠商物流服務平臺的能力。在輕資產方面挖掘資訊流、資金流與貨物流的大數據的商業價值；

第五步：吸引產業鏈上相關企業加入B2B平臺，最終形成良性發展的專注凍品交易的生態圈，形成全新的冷鏈商業模式。

就此，本集團在2018年1月5日在開曼群島成立了中國冷鏈集團，作為本集團為加速冷鏈行業發展的主要平臺，並其後分別在2018年1月12日和2018年2月7日成立了買方和德弘環球貿易有限公司，作為冷鏈產業的投資中心和貿易中心。此外，本集團已於2018年4月6日完成了對天津中漁置業有限公司的60%權益和青島京昌順食品有限公司的80%權益向中國冷鏈集團的內部轉移。

交易完成前中國冷鏈集團的結構如下：



本交易屬於為搭建冷鏈平臺而作出的內部資產重組動作之一，意在將現有資源作出更適當之內部分配和加快建立中國冷鏈集團在冷庫建設的進度，為下一步冷鏈上下游庭和冷鏈金融服務業務的發展提供結實的基礎和必要的場地。目標公司現時持有一幅約255畝位於天津自貿區東疆片區內的土地，計畫開發約10萬平方米的冷庫。因地理位置優越，相信開發完成後能為冷鏈客戶帶來優質服務，使中國冷鏈集團得以受益。

鑒於上文所述，董事認為，收購事項有利於本集團，符合本公司及股東的整體利益。董事亦認為，該協議的條款為一般商業條款，屬公平合理。

上市規則之涵義

由於收購事項的最高相關比率超過5%但低於25%，其項下擬進行的交易構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立的日期為二零一八年五月二日之轉讓股權的有條件協議
「債務轉讓協議」	指	本公司、買方及賣方轉讓債務訂立的日期為二零一八年五月二日之協議，於轉讓待售股權完成後生效
「收購事項」	指	買方建議根據該協議的條款及在該協議的條件規限下向賣方收購待售股權
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「北京市國資委」	指	北京市人民政府國有資產監督管理委員會
「董事會」	指	董事會

「中國冷鏈集團」	指	中國冷鏈產業投資(集團)有限公司，為本公司之全資附屬公司
「中國物流控股」	指	中國物流基礎設施(控股)有限公司，為本公司擁有65%股權之附屬公司
「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，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	收購事項之代價，為人民幣111,045,000元
「債務」	指	賣方結欠本公司的債務，於該協議日期的總餘額為人民幣400,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	德弘冷鏈產業投資(香港)有限公司，於香港註冊成立之公司，為本集團之全資附屬公司
「相關比率」	指	上市規則第14.07條所載五項比率中任何一項
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售股權」	指	目標公司之50%股權，由賣方擁有

「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份
「股東」	指	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	天津港北建通成國際物流有限公司
「轉讓債務」	指	賣方向買方轉讓債務人民幣100,000,000元部分的還款義務
「賣方」	指	北京北建通成國際物流有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
北京建設(控股)有限公司
公司秘書
鄭靜富

香港，二零一八年五月二日

於本公佈中，人民幣金額乃按人民幣0.80785元兌港幣1.0000元的概約匯率換算為港幣，僅作說明用途。此外，本公佈中若干中文名稱、地址及詞語的所有英文翻譯僅供參考，不應被視為該等中文名稱、地址及詞語的正式英文翻譯。

於本公佈日期，執行董事為錢旭先生、胡野碧先生、李書平先生、趙建鎖先生、蕭健偉先生、董麒麟先生、李長鋒先生、鄭靜富先生、馮魯寧先生及洪任毅先生；而獨立非執行董事為葛根祥先生、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及謝明先生。