

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依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）**

### **有關建議交易之意向書**

本公佈乃根據上市規則第13.09條及證券及期貨條例（香港法例第571章）第XIVA部內幕消息條文作出。

於二零一八年五月十六日（交易時段後），中國物流基礎設施（為本公司擁有65%股權之附屬公司）與ESR訂立意向書。

董事會謹此強調，建議交易須待（其中包括）盡職調查及簽署交易文件後方可作實，而有關條款及條件尚待磋商及協定。建議交易一旦落實，預期將根據上市規則第14章構成本公司的須予公佈交易。本公司將遵照上市規則適時作出有關建議交易的進一步公佈。

股東及本公司潛在投資者應注意，意向書不具法律約束力。因此，建議交易未必一定會進行或落實。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

本公佈由北京建設(控股)有限公司(「**本公司**」),連同其附屬公司統稱「**本集團**」根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第13.09條及證券及期貨條例(香港法例第571章)第XIVA部內幕消息條文作出。

## 意向書

於二零一八年五月十六日(交易時段後),中國物流基礎設施(控股)有限公司(「**中國物流基礎設施**」),為本公司擁有65%股權之附屬公司)與ESR Cayman Limited(「**ESR**」,與中國物流基礎設施統稱「**各方**」)訂立一份意向書(「**意向書**」)。

據本公司董事(「**董事**」)在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信,ESR為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

## 建議交易

根據意向書,各方擬於中華人民共和國(「**中國**」)境外聯合成立一間實體,作為普通合夥人(「**聯席普通合夥人**」),該實體將聯同中國物流基礎設施(及/或其關聯公司)及ESR(及/或其關聯公司)(作為有限合夥人)共同在中國境外成立一個結構為有限合夥的私募基金(「**基金**」)(「**建議投資基金**」)。基金或其附屬公司擬擔任買方,收購中國物流基礎設施直接或間接擁有的多間附屬公司(「**目標公司**」)的股權,目標公司擁有中國若干幅土地(連同其上的樓宇及構築物統稱「**該等物業**」)(「**建議出售事項**」,連同建議投資基金統稱「**建議交易**」)。

## 建議投資基金

每名有限合夥人將向基金作出的資本承擔須由各相關方透過按公平原則磋商釐定。

## 出售代價

建議出售事項的代價須由各方基於意向書所載該等物業的價值(「**該等物業價值**」)及各方協定的相關目標公司及該等目標公司的直接或間接控股公司擁有的其他資產於建議出售事項完成日期的總價值,減去各方協定的相關目標公司及該等目標公司的直接或間接控股公司於建議出售事項完成日期的負債,按公平原則磋商釐定(「**出售代價**」)。意向書所述該等物業的價值約人民幣6,420,000,000元(相當於約港幣7,940,000,000元)。

## 按金

ESR須向中國物流基礎設施與ESR聯名操作的銀行賬戶存入45,000,000美元(「按金」)。在以下情況下，中國物流基礎設施有權保留按金及應計利息：(i)ESR單方面決定不進行建議交易；或(ii)由於ESR建議的該等物業價值下調總額超過該等物業價值的2%，中國物流基礎設施決定不進行建議交易。在以下情況下，中國物流基礎設施須將按金及應計利息發放予ESR：(i)盡職調查過程中提供的目標公司資料與招標過程中早前披露予ESR的資料存在重大不一致；(ii)各方未能於二零一八年七月三十一日(或各方可能協定的其他日期)或之前訂立有關建議交易的具有法律約束力的正式協議(「交易文件」)；(iii)導致建議交易無法進行的完全歸因於中國物流基礎設施的任何其他情況；或(vi)各方協定終止意向書。

## 獨佔性

於ESR支付按金起至二零一八年七月三十一日期間(包括首尾兩日)或各方可能協定的較長期間，除非取得ESR事先書面同意，否則中國物流基礎設施不得就以下事項直接或間接與任何其他人士磋商或達成一致：(a)以任何其他方式出售或處置任何目標公司(為免生疑問，包括(i)中國物流基礎設施；(ii)目標公司之任何直接或間接控股公司或中國物流基礎設施之直接或間接附屬公司；(iii)直接持有目標公司之項目公司；及(iv)目標公司之相關項目)；或(b)與任何第三方進行有關目標公司並與建議交易類似或相同的任何類型交易或合作。

## 約束力

除有關排他性、按金、約束力、交易成本及稅項、保密、適用法律及爭議解決的條文外，意向書對各方不具法律約束力。

## 訂約方之資料

中國物流基礎設施為一間投資控股公司，其全部已發行股本的65%由本公司擁有。中國物流基礎設施主要從事投資、發展及經營高端和現代化普通倉庫。中國物流基礎設施在中國一線城市(包括北京、天津及上海)擁有大量物流設施及倉庫，總可出租面積約809,431平方米，其中287,131平方米為經營可出租面積，522,300平方米在建。

ESR是亞太地區領先的物流地產開發商、業主和營運商，業務主要集中在與消費和環球貿易緊密相連的核心城市群。目前，ESR是亞太地區最大的物流地產平台之一，資產管理總額逾120億美元，在中國、日本、新加坡、韓國和印度管理和開發的項目面積逾1,000萬平方米，並在香港和新加坡設有資產管理辦公室。

### 進行出售事項之理由及裨益

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；及投資商業物業及一級土地開發。

自二零一七年末起，為實現本集團戰略轉型及令本集團可發展多元化地產業務，本集團積極把握發展機遇，實業運營與資本運作雙輪驅動，尋求適當的投資機會。本集團擬進一步完善國內物流地產、工業地產和冷鏈產業戰略佈局，同時積極進行資產的全球化配置，使本集團繼續發展成為具有多元化業務的綜合地產平臺，實現由過往相對集中在物流地產向泛地產行業的成功轉型，使本集團由過往集中在固定收入轉向多元化收入，務求為股東帶來豐厚回報。

董事認為，建議交易是本集團以公平合理價格變現於物流地產業務投資的良機，將為本集團於建議交易後發展本集團業務提供資本。

### 一般事項

董事會(「董事會」)謹此強調，建議交易須待(其中包括)盡職調查及簽署交易文件後方可作實，而有關條款及條件尚待磋商及協定。建議交易一旦落實，預期將根據上市規則第14章構成本公司的須予公佈交易。本公司將遵照上市規則適時作出有關建議交易的進一步公佈。

股東及本公司潛在投資者應注意，意向書不具法律約束力。因此，建議交易未必一定會進行或落實。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

本公佈載有人民幣與港幣之間按人民幣0.80877元兌港幣1元(即於二零一八年五月十六日的匯率)進行的換算。該換算不應被視為表示人民幣最終可以按該匯率或其他匯率換算為港幣。

承董事會命  
北京建設(控股)有限公司  
公司秘書  
鄭靜富

香港，二零一八年五月十六日

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。