

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，概不對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。



北京控股有限公司

BEIJING ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(網址: www.behl.com.hk)

(股份代號: 392)

關於出售物業 之 關連交易

本公司公佈，於二零零八年五月九日，(1) 本公司與京泰訂立股份轉讓協議（「雄建協議」），以出售本公司持有之雄建100%股本權益；(2) 本公司之全資附屬公司北企物業公司與京泰之若干非直接全資附屬公司，包括雄宏、珈碧、穎圖、斯惠、碧宇、龍灝各自訂立多份物業轉讓協議（合稱「香港物業協議」），以出售北企物業公司持有之香港物業；及(3) 本公司與京泰訂立物業轉讓協議（「北京物業協議」），以出售本公司持有之北京物業。簽訂雄建協議、香港物業協議、北京物業協議的總代價為262,920,000港元。

京泰、雄宏、珈碧、穎圖、斯惠、碧宇、龍灝均為本公司之主要股東北控集團之全資附屬公司，故京泰、雄宏、珈碧、穎圖、斯惠、碧宇、龍灝均為本公司之關連人士（定義見上市規則）。由於上市規則第14.07條所載之適用百分比率多於0.1%但少於2.5%，故根據上市規則第14A.16(2)條，訂立雄建協議、香港物業協議、北京物業協議屬於本公司之關連交易，並須遵守申報及公佈規定。

雄建協議

賣方：本公司

買方：京泰

出售之物業

本公司同意以現金11,000,000港元向京泰出售雄建之100%股本權益。

以下為雄建根據香港會計準則編制之經營業績：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 (經審計) 港幣千元	二零零七年 (經審計) 港幣千元
資產淨值	9,100	11,000
除稅前溢利/虧損	-154	1,531
除稅後溢利/虧損	-154	1,531

雄建之唯一資產為雄建物業。簽訂雄建協議前，雄建物業屬雄建作收租用途之投資物業。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，雄建物業因完全租出，因此雄建於該年度錄得溢利。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，雄建物業因未能完全租出，因此雄建於該年度錄得虧損。

於雄建協議所涉交易完成後，雄建將不再為本公司之附屬公司，其業績將不會與本集團之綜合財務報表合併報賬。

香港物業協議

賣方：北企物業公司

買方：雄宏

出售之物業

香港太古城太裕路2號金殿台齊宮閣7樓A室，以現金4,700,000港元出售。

該物業於出售前屬本公司作收租用途之投資物業。於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得約144,000港元之租金收入，於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得約144,000港元之租金收入，已與本集團之經審計財務報表合併報賬。

賣方：北企物業公司

買方：珈碧

出售之物業

香港太古城太古城道5號高山台廬山閣3樓G室，以現金4,320,000港元出售。

該物業於出售前屬本公司作收租用途之投資物業。於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得約138,000港元之租金收入，於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得約138,000港元之租金收入，已與本集團之經審計財務報表合併報賬。

賣方：北企物業公司

買方：穎圖

出售之物業

香港太古城太古灣道20號海景花園紫樺閣11樓E室，以現金8,150,000港元出售。

該物業於出售前屬本公司作收租用途之投資物業。於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得約282,000港元之租金收入，於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得約282,000港元之租金收入，已與本集團之經審計財務報表合併報賬。

賣方：北企物業公司

買方：斯惠

出售之物業

香港干諾道中168-200號信德中心西座10樓1010、1011、1012室，以現金65,000,000港元出售。

該物業於出售前屬本公司作收租用途之投資物業。於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得約1,923,840港元之租金收入，於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得約1,292,580港元之租金收入，已與本集團之經審計財務報表合併報賬。

賣方：北企物業公司

買方：碧宇

出售之物業

香港太古城太裕路7號安盛台建安閣15樓H室，以現金4,600,000港元出售。

該物業於出售前屬用作本集團高級員工宿舍之投資物業。於截至二零零七及二零零六年十二月三十一日止年度並無租金收入。

賣方：北企物業公司

買方：龍灝

出售之物業

香港太古城太古城道18B號海天花園逸天閣14樓A室，以現金5,500,000港元出售。

該物業於出售前屬用作本集團高級員工宿舍之投資物業。於截至二零零七及二零零六年十二月三十一日止年度並無租金收入。

北京物業協議

賣方：本公司

買方：京泰

出售之物業

北京物業，以現金159,650,000港元出售。

該等物業於出售前屬本公司作收租用途之投資物業。於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得約6,088,034港元之租金收入，於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得約5,065,682港元之租金收入，已與本集團之經審計財務報表合併報賬。

代價

簽訂雄建協議、香港物業協議、北京物業協議的代價總額現金262,920,000港元，乃參照獨立物業估值師DTZ戴德梁行有限公司對雄建物業、香港物業、北京物業於2007年12月31日之估值262,920,000港元釐定。董事（包括獨立非執行董事）相信雄建物業、香港物業、北京物業自二零零七年十二月三十一日至本公佈日期間，估值並無重大變化。

買方於簽訂有關雄建物業、香港物業、北京物業之買賣協議時會先付26,292,000港元(即代價總額之10%)作為訂金，代價總額之餘額236,628,000港元將於先決條件達成後30日內繳付。

雄建協議、香港物業協議、北京物業協議所涉交易之所得款項總額為262,920,000港元，將撥作本公司之一般營運資金。

雄建物業、香港物業、北京物業為向本集團高級員工提供住宿或作收租用途之長期投資物業。物業成本已在本公司的經審計財務報表內資產負債表部分以投資物業及建築物入賬。所涉交易之代價總額262,920,000港元等於物業賬面值。本公司將不會因出售物業而錄得虧損或溢利。

先決條件

雄建協議、香港物業協議、北京物業協議是互有附帶條件的交易。交易須待賣方已證明該等物業具備妥善之業權，並獲得買方信納之條件達成後，方告完成。

完成

雄建協議、香港物業協議、北京物業協議將於先決條件達成後30日內完成。

訂立雄建協議、香港物業協議、北京物業協議的理由

本集團定位為公用設施企業，以城市能源服務為核心業務。雄建協議、香港物業協議、北京物業協議的所涉交易將可重整本集團資產架構，管理資源更有效配置。董事（包括獨立非執行董事）相信雄建協議、香港物業協議、北京物業協議之條款乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，亦符合本公司股東之整體利益。

關連交易

京泰、雄宏、珈碧、穎圖、斯惠、碧宇、龍灝均為本公司之主要股東北控集團之全資附屬公司，故京泰、雄宏、珈碧、穎圖、斯惠、碧宇、龍灝均為本公司之關連人士（定義見上市規則）。由於上市規則第14.07條所載之適用百分比率多於0.1%但少於2.5%，故根據上市規則第14A.16(2)條，訂立雄建協議、香港物業協議、北京物業協議屬於本公司之關連交易，並須遵守申報及公佈規定。

釋義

在本公佈中，除文義另有所指外，本公佈所用已界定詞語具有以下涵義：

「龍灝」	指	龍灝投資有限公司，一間於香港成立之有限公司，為北控集團之非直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股
「北控集團」	指	北京控股集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之主要股東，其主要業務為投資控股
「北京物業」	指	中國北京建國門外大街24號京泰大廈第二期6樓、8樓、12樓、17樓、18樓、19樓
「北京物業協議」	指	本公司與京泰於二零零八年五月九日訂立之協議，據此，本公司有條件同意出售北京物業
「北企物業公司」	指	北京企業(物業)有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股
「京泰」	指	京泰實業(集團)有限公司，一間於香港成立之有限公司，為北控集團之直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股
「董事會」	指	董事會

「本公司」	指	北京控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。其主要業務為公用設施，以城市能源服務為核心業務
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「雄建」	指	雄建實業有限公司，一間於香港成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。其唯一資產為雄建物業
「雄建協議」	指	本公司與京泰於二零零八年五月九日訂立之協議，據此，本公司有條件同意出售雄建之100%股本權益
「雄建物業」	指	香港鰂魚涌西灣臺18號逸意居第二座23樓A室
「雄宏」	指	雄宏發展有限公司，一間於香港成立之有限公司，為北控集團之非直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。
「香港物業」	指	北企物業公司出售的六個物業，包括： <ul style="list-style-type: none"> • 香港太古城太裕路2號金殿台齊宮閣7樓A室 • 香港太古城太古城道5號高山台廬山閣3樓G室 • 香港太古城太古灣道20號海景花園紫樺閣11樓E室 • 香港干諾道中168-200號信德中心西座10樓1010、1011、1012室 • 香港太古城太裕路7號安盛台建安閣15樓H室 • 香港太古城太古城道18B號海天花園逸天閣14樓A室
「香港物業協議」	指	北企物業公司作為賣家，與買家雄宏、珈碧、穎圖、斯惠、碧宇、龍灝於不同日期訂立之六份協議，據此，北企物業公司有條件同意出售香港物業。
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事，分別為武捷思先生、白德能先生及林海涵先生
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「斯惠」	指	斯惠有限公司，一間於香港成立之有限公司，為北控集團之非直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「碧宇」	指	碧宇投資有限公司，一間於香港成立之有限公司，為北控集團之非直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「穎圖」	指	穎圖有限公司，一間於香港成立之有限公司，為北控集團之非直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股
「珈碧」	指	珈碧投資有限公司，一間於香港成立之有限公司，為北控集團之非直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股
「%」	指	百分比

承董事會命
北京控股有限公司
執行董事
譚振輝

香港，二零零八年五月九日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括：

執行董事

衣錫群先生、張虹海先生、李福成先生、白金榮先生、周思先生、劉凱先生、郭普金先生、鄂萌先生、雷振剛先生、姜新浩先生、譚振輝先生。

獨立非執行董事

武捷思先生、白德能先生、林海涵先生。