

---

**此 乃 要 件    請 即 處 理**

---

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之北京建設（控股）有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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  
正峰集團有限公司  
約21.83%已發行股本之  
非常重大收購**

---

本公司謹訂於二零一四年七月二十九日上午十一時正在香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦登載於本公司網站及聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並將其交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司之辦事處（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓），惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零一四年七月九日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 – 目標集團之財務資料.....	II-1
附錄三 – 本集團及目標集團之管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 – 本集團之未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 – 一般資料.....	V-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「收購事項」	指	建議由買方依據該協議之條款及條件向賣方收購待售股份
「該協議」	指	買方、賣方、買方保證人及賣方擔保人於二零一四年六月一日就收購事項訂立之協議
「該公佈」	指	本公司於二零一四年六月一日就收購事項發表之公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則界定之相同涵義
「北控集團」	指	北京控股集團有限公司，於中國註冊成立之公司，為本公司最終控股股東
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門進行一般銀行業務之日子（星期六、星期日、公眾假期或於上午九時正至下午五時正任何時間於香港懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告信號」之日子除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」或 「買方保證人」	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（股份代號：00925），負責擔保買方妥為準時履行其於該協議下之義務之擔保人，為買方之間接控股公司

---

## 釋 義

---

「完成」	指	收購事項完成
「完成日期」	指	該協議之最後一項先決條件達成及／或獲豁免起計下一個營業日當日，或該協議訂約各方可能書面協定之其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則界定之涵義
「代價」	指	買方依據該協議就收購待售股份應付賣方之總代價港幣472,500,000元
「董事」	指	本公司之董事
「正峰股份」	指	目標公司股本中每股面值港幣0.1元之股份
「Grand Vision」或 「賣方」	指	Grand Vision Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由王先生及該協議之賣方實益擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州光明」	指	廣州光明房產建設有限公司，於中國成立之中外合作經營企業，由東方聯合及一名獨立第三方分別持有其80%及20%股權
「Hillfame」	指	Hillfame Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由王先生實益擁有
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士之個人或公司

---

## 釋 義

---

「最後交易日」	指	二零一四年五月三十日，即於該協議日期前，正峰股份於聯交所買賣之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一四年七月三日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一四年十一月三十日
「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，為由本公司間接擁有82.24%權益之附屬公司
「王先生」或 「賣方擔保人」	指	王正春先生，負責擔保賣方妥為準時履行其於該協議下之義務之擔保人，為Hillfame及Grand Vision之唯一實益擁有人
「沈女士」	指	沈領招女士，王先生之配偶
「東方聯合」	指	東方聯合投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由本公司及一名獨立第三方分別擁有其99.9%及0.1%權益
「配售事項」	指	由睿智金融國際有限公司（配售代理）按配售協議所載條款及在配售協議所載條件規限下，配售3,984,000,000股新正峰股份，其完成為該協議之先決條件之一

---

## 釋 義

---

「配售協議」	指	目標公司與睿智金融國際有限公司所訂立日期為二零一四年六月一日之配售協議（經日期分別為二零一四年六月二十六日及二零一四年七月三日之兩份補充函件修訂及補充），據此，睿智金融國際有限公司（作為配售代理）已有條件同意安排認購人認購目標公司將予發行之3,984,000,000股新正峰股份，惟須受配售協議所載條款及條件所限
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	Cosmic Stand International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司北建房產（控股）有限公司（於英屬處女群島註冊成立之有限公司）之全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	1,890,000,000股正峰股份，相當於最後實際可行日期目標公司已發行股本約40.45%，並相當於完成後目標公司已發行股本約21.83%。請參閱本通函第17頁董事會函件「目標公司之股權架構」一段
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及收購事項
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股

---

## 釋 義

---

「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	正峰集團有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：2389）
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「%」	指	百分比



**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)

*執行董事：*

于力先生 (副主席)

徐太炎先生

錢旭先生

姜新浩先生

孟芳女士

蕭健偉先生

遇魯寧先生

劉學恒先生

洪任毅先生

*獨立非執行董事：*

葛根祥先生

馬照祥先生

吳騰輝先生

朱武祥先生

陳進思先生

敬啟者：

*註冊辦事處：*

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

*總辦事處及香港主要營業地點：*

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場

66樓

**有關收購**  
**正峰集團有限公司**  
**約21.83%已發行股本之**  
**非常重大收購**

**緒言**

謹此提述該公佈。於二零一四年六月一日，買方、賣方、買方保證人及賣方擔保人訂立該協議，據此，在該協議之條款及條件規限下，買方已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售待售股份，總代價為港幣472,500,000元。代價將於完成時透過現金償付。



---

## 董事會函件

---

於完成後，於目標公司之投資將分類為「於聯營公司之權益」，並以權益會計法於本集團之財務報表內列賬。於完成後，根據本集團綜合財務報表所採納之會計準則「香港財務報告準則第10號－綜合財務報表」，目標公司將不符合本公司附屬公司之定義。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)該協議之詳情；(ii)上市規則所規定之其他資料；及(iii)股東特別大會通告。

### 該協議

日期：二零一四年六月一日

#### 訂約各方

買方：買方

賣方：Grand Vision

買方保證人：本公司

賣方擔保人：王先生

Grand Vision為一間投資控股公司，於本通函日期，其全部已發行股本由目標公司之主席、行政總裁兼執行董事王先生實益擁有。

### 將予收購之資產

待售股份，相當於最後實際可行日期之目標公司已發行股本約40.45%，並相當於緊隨完成後之目標公司已發行股本約21.83%。進一步詳情請參閱本通函第17頁「目標公司之股權架構」一段。

### 代價

收購事項之代價為港幣472,500,000元，將於完成時透過現金償付。

---

## 董事會函件

---

如本公司日期為二零一四年二月十二日之公佈所披露，本公司已完成發行本金額為人民幣490,510,000元之五年期4%票息可贖回可換股債券。發行可換股債券之所得款項淨額約為人民幣488,010,000元（相等於約港幣617,381,000元）。預期代價付款將以有關所得款項淨額、本集團之內部可用資源及／或現有可用銀行信貸撥支，視乎應支付代價之時之當時情況而定。

### 釐定代價之基準

代價乃經買方及賣方參考(i)目標集團之過往營運及財務表現；(ii)正峰股份於該協議日期前之過往及近期成交價；及(iii)目標集團之業務增長潛力及其可能為本集團業務帶來住宅及商業物業之協同效益後公平磋商協定。

每股待售股份之代價為港幣0.25元，較正峰股份於截至最後交易日（包括該日）止過去5、30、60、90及120個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.426元、港幣0.42元、港幣0.427元、港幣0.431元及港幣0.386元分別折讓約41.31%、40.48%、41.39%、41.98%及35.27%。正峰股份於截至最後交易日（包括該日）止過去120個連續交易日中，最高收市價為每股港幣0.57元，而最低收市價為每股港幣0.245元。本公司及賣方均認為，於釐定每股待售股份代價時，參考正峰股份在較長及合理期間而非較短期間內之市價誠屬合理、公平及客觀，原因為正峰股份在較短期間內之市價可能會受短期市場波動或市場參與者之特殊及熾熱氣氛所影響。

每股待售股份之代價亦較正峰股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣0.4元折讓約37.5%。

董事會認為，每股待售股份之代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

完成須待下列各項條件於最後截止日期或之前達成或獲豁免（視乎情況而定）後，方告落實：

- (A) 股東根據上市規則及聯交所之規定於股東大會上通過普通決議案批准該協議及該協議擬進行之交易，包括收購事項；
- (B) 完成根據配售協議配售全部（但非部分）正峰股份。按照目標公司日期分別為二零一四年六月一日、二零一四年六月二十六日及二零一四年七月三日有關其根據特定授權進行配售事項之公佈，目標公司已同意委任睿智金融國際有限公司為配售代理，在配售協議之條款及條件規限下，按盡力基準向不少於六名承配人配售3,984,000,000股新正峰股份。該等承配人及其最終實益擁有人均為獨立於目標公司及其關連人士之第三方，且與彼等並無關連。配售事項之完成並非以收購事項完成為條件；
- (C) 由該協議日期起至完成日期（包括該日）止期間所有時間，賣方擔保人及／或賣方均無違反任何保證，且賣方擔保人及／或賣方發出之保證均為真實及準確，並無誤導成份；
- (D) 賣方擔保人或賣方並無嚴重違反該協議所載之任何條文；
- (E) 任何買方保證未有遭到違反，且有關買方保證於由該協議日期起至完成日期（包括該日）止期間所有時間均為真實及準確，並無誤導成份；
- (F) 買方全權絕對決定滿意其對目標集團進行之盡職調查，包括但不限於有關(1)目標集團之財務、企業、稅務及貿易狀況；(2)目標集團對其各項資產之所有權；及(3)目標集團之重大合約所作之審查及調查；

---

## 董事會函件

---

- (G) 並無發生對目標集團整體業務、營運、資產、負債（包括或然負債）、商業或財務狀況、業績或前景造成重大不利影響之任何事件、情況、影響、事態或狀況或上述任何一項以上情況（惟(1)全面影響目標集團經營所在行業或市場之任何變動，(2)金融市場或總體經濟或政治狀況之任何變動，及(3)適用於目標集團之法律或任何會計原則之任何變動除外）；
- (H) 任何法院或政府機關於完成前並無發出或作出任何命令或判決，並無展開或威脅展開任何法律行動、仲裁、調查、訴訟或訟案（不論屬民事、刑事或行政），亦無尚未達成之任何法律或監管規則，而有關各項可能令根據該協議擬進行之交易成為不合法、受到阻礙、延誤或干預；
- (I) 賣方及賣方擔保人已就其訂立及履行該協議及根據該協議擬進行之交易取得聯交所、證監會及任何其他適用政府機關之一切必要同意，並向任何相關政府機關進行一切必要存檔（倘有關同意受相關政府機關所規定之條件所限，則有關條件已於完成前達成或達致），且有關同意仍然具效力及作用；
- (J) 買方及買方保證人已就其訂立及履行該協議及根據該協議擬進行之交易取得聯交所、證監會及任何其他適用政府機關之一切必要同意，並向任何相關政府機關進行一切必要存檔（倘有關同意受相關政府機關所規定之條件所限，則有關條件已於完成前達成或達致），且有關同意仍然具效力及作用；
- (K) 賣方及賣方擔保人已就其訂立及履行該協議及根據該協議擬進行之交易取得一切必要同意（來自政府機關者除外），且有關同意仍然具效力及作用；

---

## 董事會函件

---

- (L) 於完成日期(包括該日)前,正峰股份於聯交所之現有上市地位並無被撤回,而正峰股份亦繼續於聯交所買賣(惟暫時暫停買賣以待發表有關該協議之公佈除外),而聯交所及證監會並無反對亦無表示將會反對有關上市;及
- (M) 於完成前概無發行或授出可轉換或交換為目標公司股份,或附有任何購買、認購或交換正峰股份之任何期權或權利之股份、選擇權、認股權證或其他證券,惟(1)目標公司根據其分別於二零零二年四月二十六日及二零一三年五月二十四日採納之兩項購股權計劃授出之購股權(見該協議所披露), (2)目標公司將根據配售協議發行及配發之3,984,000,000股新正峰股份,及(3)目標公司將會發行及配發之最多800,000,000股新正峰股份(見目標公司日期為二零一四年一月十七日之公佈所披露)除外。

倘上述任何先決條件未有於最後截止日期(或相關訂約方可能書面協定之其他日期)或之前達成(或獲豁免),則買方再無責任達致完成,而該協議將不再具任何效力,惟有關因先前違反該協議而產生之申索除外。

買方可向賣方發出書面通知,有條件或無條件豁免上文(C)、(D)、(F)、(G)、(K)及(M)所載全部或任何先決條件之全部或部分。賣方可向買方發出書面通知,有條件或無條件豁免上文(E)所載先決條件之全部或部分。(A)、(B)、(H)、(I)、(J)及(L)所載之先決條件不得豁免。

買方豁免條件(F)及(G)之權利使其在收購事項中可靈活行事。倘在考慮有關情況之一切相關事實及事態後,買方授出條件(F)及/或(G)之豁免將不會影響收購事項之內容,並符合本公司及股東之整體利益,則買方可豁免有關條件。因此,董事並不認為收購事項之內容會受到豁免任何有關條件之影響。

於最後實際可行日期,買方及賣方概無意豁免上述任何先決條件,而上述先決條件亦概未達成或獲豁免。

---

## 董事會函件

---

### 完成

完成將於上文所載之先決條件全部達成及／或獲豁免後，於完成日期落實。

於完成後，於目標公司之投資將分類為「於聯營公司之權益」，並以權益會計法於本集團之財務報表內列賬。於完成後，根據本集團綜合財務報表所採納之會計準則「香港財務報告準則第10號－綜合財務報表」，目標公司將不符合本公司附屬公司之定義。

### 廢止

倘於完成日期，賣方或買方未有遵守完成之義務，則另一方可：

- (a) 推延完成至不遲於最後截止日期（包括該日）之日子；
- (b) 在實際可行之情況下盡可能達致完成（在無損其據此享有之權利下）；或
- (c) 廢止該協議。

倘於完成之時或之前，該協議任何保證或其他條款明顯地將被嚴重違反，則無違約方可（在其再無責任之情況下）向違約方發出書面通知廢止該協議。

### 賣方擔保人提供之擔保及彌償保證

賣方擔保人無條件及不可撤回地向買方擔保，賣方將按照或根據該協議妥為準時履行及遵循其一切責任、承擔、承諾、保證、彌償保證及契諾，並同意就因賣方違反有關責任、承擔、保證、承諾、彌償保證或契諾而導致或造成買方可能蒙受之一切損失、損害賠償、費用及開支（包括法律費用及開支）向買方作出彌償，惟以本通函「有關買方、買方保證人、賣方及賣方擔保人責任之限制」一段所載之限制為限。

---

## 董事會函件

---

### 買方保證人提供之擔保及彌償保證

買方保證人無條件及不可撤回地向賣方擔保，買方將按照或根據該協議妥為準時履行及遵循其一切責任、承擔、承諾、保證、彌償保證及契諾，並同意就因買方違反有關責任、承擔、保證、承諾、彌償保證或契諾而導致或造成賣方可能蒙受之一切損失、損害賠償、費用及開支（包括法律費用及開支）向賣方作出彌償，惟以本通函「有關買方、買方保證人、賣方及賣方擔保人責任之限制」一段所載之限制為限。

### 有關買方、買方保證人、賣方及賣方擔保人責任之限制

該協議之違約方無須就該協議任何條款之任何保證及／或任何違反涉及之任何申索負責，除非該協議無違約方或其代表於完成日期起計滿十二個月當日前向違約方發出有關申索之書面通知。

該協議之違約方就該協議項下之一切申索所承擔之最高責任總額不得超過賣方實際收取之代價。

該協議之違約方無須就該協議項下之申索向該協議之無違約方負責：

- (a) 除非申索金額超過港幣500,000元；或
- (b) 除非及直至該申索連同任何其他申索（不包括不超過港幣500,000元之任何申索）之申索總額超過港幣1,000,000元。倘申索總額超過港幣1,000,000元，則該協議之違約方須就該等申索之全數款項（不單止超額部分）負責。

無違約方不可就於該協議下之索償申索任何罰款、間接或後續損失（包括溢利損失）。

除非該協議下之任何或有索償成為到期應付之實際負債及在其成為到期應付之實際負債之前，違約方毋須就有關或有負債負責。

### 有關目標集團之資料

#### 目標集團

目標公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，並為在聯交所主板上市之公司（股份代號：2389）。目標公司之主要業務為於中國從事物業發展以及電動工具之製造及貿易。

#### 物業發展業務

目標集團於上海之項目（「上海項目」）位於中國上海市閔行區，為商住物業發展項目。上海項目之土地面積約為57,047平方米，總建築面積約為75,041平方米，建築工程已經完成。目標集團於江蘇之項目（「江蘇項目」）位於中國江蘇省南通市，為商住物業發展項目。江蘇項目之土地面積約為248,764平方米，總建築面積約為736,914平方米。江蘇項目分為三期。於最後實際可行日期，(i)江蘇項目第一期約90%建築工程已完成；(ii)江蘇項目第二期約60%建築工程已完成；及(iii)江蘇項目第三期建築工程尚未開展。預計江蘇項目第一期及第二期將分別於二零一四年底及二零一五年底竣工。

#### 電動工具業務

電動工具為原設備製造及原設計製造產品，包括電鑽、電錘、電剪、電鋸及電磨。目標客戶為博世、TTI、Skil等名牌電動工具分銷商。目標市場為歐洲、美洲及中國。電動工具業務設有兩條生產線，年產量為1,800,000台電動工具。



---

## 董事會函件

---

### 有關目標集團之財務資料

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兩個財政年度之經審核綜合財務資料，乃摘錄自目標公司之二零一三年年報：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收入	801,574	442,312
毛利	271,229	108,224
除稅及非經常項目前純利	230,883	147,446
除稅及非經常項目後純利	113,713	90,626
資產淨值	592,099	695,985

### 賣方

賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由王先生實益擁有。賣方之主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，賣方為目標公司全部已發行股本約48.55%之登記股東。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)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；及(ii)賣方、其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士於該協議日期並無持有任何股份或可轉換或交換為股份之任何選擇權或證券。

### 有關本集團之資料

買方為本公司於英屬處女群島註冊成立之間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

本集團之主要業務為投資及發展住宅、商業及物流地產，提供物流服務，包括租賃倉庫設施及提供相關管理服務。

### 收購事項之財務影響

於完成後，於目標公司之投資將分類為「於聯營公司之權益」，並以權益會計法於本集團之財務報表內列賬。於完成後，根據本集團綜合財務報表所採納之會計準則「香港財務報告準則第10號－綜合財務報表」，目標公司將不符合本公司附屬公司之定義。

### 進行收購事項之理由

儘管本集團主要重心為物流分部，惟住宅及商業地產亦為本集團於商機湧現時將發展之業務分部之一。誠如二零一三年年報所述，商業地產可產生穩定之租金收入及現金流，而住宅地產之回報較高及資本回收期較短，上述兩者均進一步有利於為拓展物流分部提供額外資金。然而，鑑於中國商業及住宅物業市場近期進行調整而分散經營風險，以及為提高此平台之有序管理及發展，本公司計劃透過一間上市公司發展該業務，可：(i)確保在發展期間實施最佳企業管治；(ii)在資本市場上取得更多可供選擇之集資途徑；及(iii)透過支付額外獎勵挽留專才，以便加強管理團隊實力。於完成後，本集團將成為目標公司之單一最大股東，領導目標公司發展。除現有項目外，本集團在日後將專注發展位於中國快速發展城市之項目，冀能為本公司及股東創造最大回報。

因此，董事認為收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 董事會函件

### 目標公司之股權架構

下表載列就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，假設並無進一步發行正峰股份，以及目標公司已發行股本並無任何其他變動，目標公司於(i)最後實際可行日期；(ii)緊隨配售事項及收購事項完成後；及(iii)緊隨認購人認購800,000,000股新正峰股份（如目標公司日期為二零一四年一月十七日之公佈所披露）（「認購事項」）完成後之股權架構。

股東	於最後實際可行日期		於緊隨配售事項及 收購事項完成後		於緊隨認購事項完成後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Hillfame (附註1)	795,718,000	17.03	795,718,000	9.19	795,718,000	8.41
Grand Vision (附註2)	2,268,403,000	48.55	378,403,000	4.37	378,403,000	4.00
沈女士 (附註3)	70,148,000	1.50	70,148,000	0.81	70,148,000	0.74
王先生	10,937,500	0.23	10,937,500	0.13	10,937,500	0.12
Lucky Creation Limited (附註4)	-	-	-	-	800,000,000	8.46
配售協議下之承配人 (附註5)	-	-	3,984,000,000	46.02	3,984,000,000	42.13
買方	-	-	1,890,000,000	21.83	1,890,000,000	19.99
其他股東	1,527,134,083	32.69	1,527,134,083	17.65	1,527,134,083	16.15
<b>總計</b>	<b>4,672,340,583</b>	<b>100.0</b>	<b>8,656,340,583</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,456,340,583</b>	<b>100.0%</b>

附註：

- 全部已發行股本由王先生實益擁有之公司。
- 全部已發行股本由王先生實益擁有之公司。
- 王先生之配偶。
- 假設於完成後將向認購人發行及配發800,000,000股新正峰股份。如目標公司日期為二零一四年一月十七日之公佈所披露，目標公司有條件同意配發及發行而認購人有條件同意最多分兩批認購最多合共800,000,000股新正峰股份，作價每股港幣0.325元，惟在認購事項完成後，正峰股份之公眾持股量不得低於目標公司已發行股份25%（或上市規則規定之任何特定百分比）。認購人將僅會於並無違反上市規則最低公眾持股量規定之情況下認購正峰股份。
- 根據目標公司日期分別為二零一四年六月一日、二零一四年六月二十六日及二零一四年七月三日有關配售事項之公佈，配售事項之承配人及彼等之最終實益擁有人均為獨立於目標公司及其關連人士之第三方，且與彼等並無關連，而預期承配人均不會於緊隨配售事項後成為本公司之主要股東。因此，承配人均為公眾股東。

---

## 董事會函件

---

### 上市規則之涵義

由於有關收購事項之部分適用百分比率（定義見上市規則）超過100%，故收購事項構成本公司之一項非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該協議及據此擬進行之交易中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄就該協議及據此擬進行之交易投票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一四年七月二十九日上午十一時正在香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁，會上將提呈決議案以批准（其中包括）該協議及據此擬進行之交易。該決議案將以投票方式表決。

隨函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快按照代表委任表格上印列之指示填妥表格，並將其交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓），惟無論如何最遲須於大會（或其任何續會）指定舉行時間前四十八小時交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會（或任何續會）及於會上投票。

### 推薦建議

董事會認為，該協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，因此推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案（載於股東特別大會通告）。

### 附加資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之附加資料。

此 致

列位股東 台照

代表  
北京建設（控股）有限公司  
董事  
蕭健偉  
謹啟

二零一四年七月九日

**本集團截至二零一三年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表**

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年之核數師報告及經審核綜合財務報表已於下列文件披露，而該等文件已於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.bphl.com.hk](http://www.bphl.com.hk))登載：

- 於二零一四年四月二十八日登載之本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度年報（第46至146頁）；
- 於二零一三年四月二十九日登載之本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度年報（第36至120頁）；及
- 於二零一二年四月二十七日登載之本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度年報（第32至120頁）。

**債務聲明****借貸**

於二零一四年五月三十一日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團擁有(1)本金總額約港幣650,000元之尚未償還零票息可贖回可換股債券；(2)本金總額人民幣490,510,000元（相等於約港幣616,389,000元）之尚未償還4%票息無抵押可換股債券；(3)本金總額約港幣1,521,079,000元之銀行貸款（以若干投資物業、現金及銀行結餘、應收賬款以及本集團若干附屬公司之股權作為抵押，並由本公司擔保）；及(4)本金總額約港幣217,636,000元之無抵押委託及其他貸款。

**或然負債**

於二零一四年五月三十一日營業時間結束時，本集團有涉及就其一家合營企業獲授之信貸向一家銀行提供之約港幣284,898,000元擔保之或然負債。

**免責聲明**

除上文所述及集團內公司間之負債外，於二零一四年五月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何其他未償還負債或任何債務證券、按揭、押記、債券、貸款資本、銀行透支、貸款、承兌負債（一般貿易票據除外）或其他類似債務、租購或融資租賃承擔或任何擔保或其他重大或然負債。

## 最新發展以及財務及經營前景

本集團自二零零九年以來已多元化其業務至物業發展。於二零一一年，本集團成功收購中國北京物流地產朝陽口岸之82.24%股權。本集團亦在探索商業地產及住宅地產分部之投資機遇。本集團相信，物流地產分部將為中國快速發展行業，可為本集團創造大量機會。董事對中國物流地產市場之長期前景表示樂觀。由於人口持續增長、城市化進程持續及加快以及電子商貿之迅速發展，故董事預期中國現代物流地產之需求將持續增長。因此，懷着成為中國最大物流地產投資者、開發商及運營商之一之願景，本集團現時將專注透過與其他品牌投資者參與項目及向其他人士收購控股股權以發展物流地產項目。董事相信，本集團之現有財務資源足以應付上述擴展。本集團將按合理成本基準持續探索商機以及尋找本集團之財務資源之最有效用途。

本集團其中一項業務目標為建立全國性物流地產網路以享有穩定之租金回報率。我們的目標是於未來四年擁有合共至少四百萬平方米之可出租物流設施面積，目前進度理想。為實現這一目標，本集團將借力未來數年的政策及經濟發展趨勢，加快推進在口岸（內陸港）、電子商務、冷鏈倉儲及其他專門範疇的物流地產投資、開發及經營。同時，本集團將與有經驗的合作夥伴精誠合作，進一步延伸物流產業鏈，為客戶提供高附加值的增值服務，形成長期可持續發展的商業模式，增強本集團的盈利能力實現股東權益的價值最大化。

展望將來，預期隨着中國電子商貿及經濟活動蓬勃增長，中國物流業務將進一步發展，儘管預計於可見未來將出現輕微調整，然而，管理層相信此行業將繼續穩定增長。我們將進一步藉助去年奠下之穩固基礎，於其他城市（如北京、上海及廣州等一線城市以及天津、重慶、大連等二線大城市）發展網絡。我們目標堅定，冀能令股東回報與日俱增。

### 收購事項對本集團盈利、資產及負債之影響

於完成後，目標公司將成為本集團之聯營公司，並按照香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業之投資」於本集團之綜合財務報表利用權益會計法入賬。如本通函附錄四所示，完成將令本集團之非流動資產總值增加約港幣475,500,000元及流動資產總值減少約港幣475,500,000元。本集團之負債總額將保持不變。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合溢利約港幣722,800,000元。如本通函附錄四所載，假設完成於二零一三年一月一日落實並按目標集團之21.83%股權計算，本集團將分佔目標集團之溢利份額為港幣20,550,000元，相當於目標公司股東應佔截至二零一三年十二月三十一日止年度之年內溢利港幣94,120,000元之21.83%。本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合溢利將約為港幣743,350,000元。至於目標公司之前景，於完成後，預期目標集團之財務業績長遠而言將對本集團盈利具有正面影響。

### 營運資金

經考慮收購事項完成、本集團現時可用之財務資源（包括內部產生之收入、資金及其他可用銀行信貸），董事會相信，在概無出現不可預見事項之情況下，本集團將具備足夠營運資金以應付其由本通函日期起計最少十二個月之現時需要。

### 重大不利變動

董事並不知悉，於最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日期）以來出現任何重大不利變動。

目標集團截至二零一三年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表

目標集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年之核數師報告及經審核綜合財務報表已於下列文件披露，而該等文件已於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))登載：

- 於二零一四年四月十七日登載之目標公司截至二零一三年十二月三十一日止年度年報（第36至102頁）；
- 於二零一三年四月十九日登載之目標公司截至二零一二年十二月三十一日止年度年報（第32至82頁）；及
- 於二零一二年四月十七日登載之目標公司截至二零一一年十二月三十一日止年度年報（第22至70頁）。



## 本集團之管理層討論及分析

下文所載之管理層討論及分析乃摘錄自本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度各年之年報：

### 截至二零一一年十二月三十一日止年度

#### 業務及財務回顧

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合溢利約港幣120,944,000元，而於前一年度則錄得虧損港幣152,753,000元（經重列）。本年度之綜合溢利大幅增加乃主要由於確認來自自主城（一個於中國之住宅項目）之收入所致。

#### 物流業務

於二零一一年，本集團已與嘉理集團及和記集團訂立合資協議，以發展馬駒橋物流基地（其乃北京市人民政府指定的四大物流基地之一）。於完成後，馬駒橋物流基地將成為中國最大之綜合倉庫。於二零一一年十一月，本集團亦完成收購陸港（其持有北京京津港國際物流有限公司（「京津國際」）的33.37%股權及擁有161,499平方米的土地）的82.24%股權。京津國際亦為北京市人民政府指定的四大物流基地之一，且陸港持有的161,499平方米的土地中，約73,891平方米亦將計劃開發成為現代化市內配送中心，相信其建成後將為於北京市四環路內的最大物流配送中心。

#### 地產業務

自主城乃本集團的首項住宅物業項目，其已於二零一一年六月竣工，且交接工作正在進行中。展望未來，本集團將繼續物色於住宅及商業物業項目的機遇，以為股東帶來最大回報。最近於瀋陽市的投標乃本集團致力實現此目標之承諾之另一例證。然而，鑑於中國政府施加的持續監控，本集團將審慎甄選項目，以致妥善利用資源。

### 庭園業務

於二零一一年內，庭園業務之毛利率由去年之17.66%增加至本年度約21.72%。毛利率增加主要受惠於自多年前開始持續精簡錄得虧損之製造業務為外判業務。然而，本集團無法否認，該業務仍面臨於全球市場之嚴峻營商環境之挑戰。本集團已於十二月完成出售庭園業務內長期錄得虧損之製造業務。根據最近期經審核業績，該庭園業務之餘下銷售業務於二零一一年仍錄得收入減少，而其於二零一一年十二月三十一日之負債淨值約為港幣1,025,000元，其不值得本集團進一步分配資源進行管理。

### 流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團之借款總額約為港幣1,887,051,000元（二零一零年經重列：約港幣1,747,876,000元）。本集團之資本負債比率（即借款總額佔資產總值之百分比）約為46.45%（二零一零年經重列：約42.28%）。於二零一一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣2,873,409,000元（二零一零年：約港幣3,303,855,000元，乃以美元、港幣及人民幣計值。現金結餘，連同未動用之銀行融資額度將可令本集團為我們的業務提供資金。於二零一一年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為135.16%（二零一零年經重列：約127.32%）及約130.13%（二零一零年經重列：約108.70%）。

### 銀行及其他借款

於二零一一年十二月三十一日，本集團之其他借款中港幣46,804,000元於一年內到期或須按要求償還，港幣155,168,000元於三至五年內到期。於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行借款港幣2,477,000元於一年內到期。

### 僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，在庭園業務內錄得虧損之製造業務於二零一一年十二月被售出後，本集團共聘用133名（二零一零年：292名）員工。於二零一一年，所產生之總員工成本（包括計入銷售成本內之員工成本、董事薪酬及以權益結算之購股權開支）約為港幣70,844,000元（二零一零年：約港幣77,586,000元）。僱員薪酬乃根據工作表現、專業經驗及現行市場慣例而釐訂，管理層亦定期檢討本集團之僱員薪酬政策及待遇。除退休金外，亦會根據個別僱員表現評估給予酌情花紅及購股權。

### 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團有(1)本金額約為港幣77,624,000元之委託貸款，該等貸款乃以本集團合共賬面值約為港幣409,591,000元之本公司一間附屬公司之投資物業、樓宇及預付土地租金之浮動押記作抵押；及(2)賬面值約為港幣16,255,000元之本公司一間附屬公司之若干資產已抵押作為已獲提取之金額約為港幣2,477,000元之一般銀行融資之抵押。

### 資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團就成立一間合營公司（「合營公司」）之已訂約資本承擔約為人民幣520,000,000元，即為按合營公司之註冊資本人民幣1,000,000,000元計算之本公司將向合營公司之出資，當中合營公司32%及20%之出資乃分別由本公司之一間全資附屬公司及陸港作出投資。倘按合營公司之總投資人民幣2,000,000,000元計算，本集團按相同基準計算之總資本承擔將為人民幣1,040,000,000元。

### 庫務政策

本集團採取保守之庫務政策，並嚴格控制其現金及風險管理。本集團之現金及現金等價物主要以港幣、人民幣及美元計值。現金盈餘一般存放作為港幣、人民幣及美元短期存款。

### 匯率波動風險

本集團並無就外幣進行任何對沖交易。於二零一一年，本集團之住宅物業業務產生之主要收入及成本以人民幣計值。預期人民幣之持續升值將對本集團之財務狀況構成正面影響。本集團會密切評估和監測人民幣匯率之變動，並於有需要時考慮對沖相關風險。

### 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團因陸港（本集團之一間附屬公司）之重組而產生若干或然負債。陸港之非控股股東之一北京十八里店農工商經營服務中心（「北京十八里店農工商經營服務中心」）於二零零一年前將其附屬公司所擁有之若干資產及負債注入陸港，而陸港並無承擔尚未償還本金約為人民幣47,700,000元之若干銀行貸款（「貸款」）。貸款乃由北京十八里店農工商經營服務中心擔保。由於轉讓程序有缺陷，倘北京十八里店農工商經營服務中心及其附屬公司未能償付貸款、相關利息及罰款，則有關銀行或會要求陸港承擔貸款之償還責任。截至批准本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表當日，並無對北京十八里店農工商經營服務中心，其附屬公司及陸港提出任何法律訴訟。本公司董事認為，陸港之法律責任以及潛在現金流出之金額及時間存在不確定因素，因此該等或然負債之公平值無法可靠計量。本集團於本公司於二零一一年十一月二十一日完成收購智健有限公司時繼承了上述或然負債。

### 資本架構

於二零一一年十一月二十一日，本公司配發及發行124,430,000股本公司之普通股作為收購智健有限公司之代價之一部分。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，面值總額達港幣114,920,000元之可換股債券已以換股價每股港幣0.65元轉換為本公司之176,800,000股普通股。於二零一一年十二月三十一日，發行在外之已發行及繳足股份總數為3,837,788,500股。

**重大投資、收購及出售**

於二零一一年七月十三日，新陽與陸港、嘉里物流及和記港口訂立一份合營協議及一份合營籌建協議，據此，將於北京成立合營公司，以在中國從事物流物業及相關業務。合營公司將由新陽、陸港、嘉里物流及和記港口分別擁有32%、20%、24%及24%權益。合營公司之最高總投資額為人民幣2,000,000,000元，其中包括註冊資本人民幣1,000,000,000元。根據新陽於合營公司之股權，其將承擔之攤佔註冊資本之出資為人民幣320,000,000元。

於二零一一年十月二十日，本公司（作為賣方）與Best Turn Group Limited訂立一份出售協議，出售Peaktop Investment Holdings (B.V.I.)之全部已發行股本，現金代價為港幣45,000,000元。Peaktop Investment Holdings (B.V.I.)附屬公司之主要業務為於中國製造及銷售家居庭園及塑膠裝飾產品業務。

於二零一一年十一月二十一日，本集團向本公司一位主要股東之附屬公司收購智健有限公司之全部權益，代價為港幣132,506,000元，乃根據本公司董事所進行之估值得出。智健有限公司、其附屬公司及聯營公司（統稱為「智健集團」）從事朝陽口岸內的倉儲業務。該項收購乃本集團拓展其業務至物流市場戰略的一部分。該項收購之購買代價已於完成日期以現金支付港幣79,001,380元及發行124,430,000股本公司股份之方式償付。

於二零一一年十二月八日，本公司與Goldfold Wintop Investment Limited訂立一份出售協議，據此，本公司出售Zenna Investments Limited（「Zenna」）之全部已發行股本，現金代價為人民幣251,710,000元。Zenna間接持有北京京泰同成置業有限公司60%股權，而北京京泰同成置業有限公司則持有中國自主城住宅項目。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

#### 業務及財務回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合虧損約港幣97,769,000元，而於二零一一年度則錄得溢利港幣114,594,000元（經重列）。二零一二年之溢利大幅減少乃主要由於二零一一年已確認住宅物業項目自主城之大部分收入，而其他項目仍在發展階段，即使所有該等項目按預定時間表進行，但於二零一二年仍未有收入貢獻。由於出售New Radiant Investments Limited，故庭園業務之經營業績已於綜合財務報表呈列為已終止經營業務。二零一一年庭園業務之經營業績亦已追溯重列。

#### 物流業務

物流業務之收入金額約為港幣8,140,000元，其於二零一一年之毛利率為67.28%，而於二零一二年之毛利率約為77.10%，毛利率上升乃由於直接成本減少所致。儘管毛利率較高，然而，由於現有設施陳舊且狀況欠佳，故其收入有限。按照北京市人民政府所作的安排，朝陽口岸所有現有職能和業務將轉移至馬駒橋物流基地。現有設施將於馬駒橋物流基地工程完成後進一步發展成為朝陽口岸之現代化市內配送中心。

#### 地產業務

於二零一一年內就住宅項目確認之收入約為港幣1,539,835,000元，而於二零一二年就住宅項目確認之收入約為港幣2,867,000元，收入大幅下跌主要由於大部分物業的交接工作已於二零一一年完成所致。於二零一一年，該住宅項目之毛利率約為39.31%，而於二零一二年，該住宅項目之毛利率約為34.95%。毛利率輕微下跌乃由於二零一二年確認住宅項目之物業的毛利率較低所致。

### 庭園業務

於二零一二年五月十日，本公司與獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團以港幣5,000,000元之現金代價將本集團當時全資附屬公司New Radiant Investments Limited之全部股權售予獨立第三方。由於出售New Radiant Investments Limited，故庭園業務之經營業績已於綜合財務報表呈列為已終止經營業務。二零一一年庭園業務之經營業績亦已追溯重列。

### 流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團之借款總額約為港幣1,504,561,000元（二零一一年：約港幣1,887,051,000元）。本集團之資本負債比率（即借款總額佔資產總值之百分比）約為48.66%（二零一一年：約44.80%）。於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1,769,367,000元（二零一一年：港幣2,873,409,000元），乃以美元、港幣及人民幣計值。現金結餘，連同未動用之銀行融資額度將可令本集團為目前兩項業務提供資金。於二零一二年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為115.83%（二零一一年：約129.15%）及約115.83%（二零一一年：約124.34%）。

### 銀行及其他借款

於二零一二年十二月三十一日，本集團之其他借款中港幣32,294,000元於一年內到期或須按要求償還，港幣34,712,000元於兩年內到期。於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何銀行借款。

### 僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團共聘用108名（二零一一年：133名）員工。於二零一二年，持續經營業務產生之總員工成本（包括計入銷售成本內之員工成本、董事薪酬及以權益結算之購股權開支）約為港幣49,427,000元（二零一一年：約港幣49,532,000元）。僱員薪酬乃根據工作表現、專業經驗及現行市場慣例而釐訂，管理層亦定期檢討本集團之僱員薪酬政策及待遇。除退休金外，亦會根據個別僱員表現評估給予酌情花紅及購股權。



### 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團有本金額為人民幣28,000,000元（相等於約港幣34,484,000元）之委託貸款，該等貸款乃以合共賬面值約為人民幣115,579,000元（相等於約港幣142,343,000元）之本公司一間附屬公司之投資物業、樓宇及預付土地租金之浮動押記作抵押。

### 資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團就北京北建通成國際物流有限公司（「北建通成」）已投資人民幣260,000,000元，未作出之合同資本承擔為人民幣780,000,000元（相等於約港幣960,625,000元），該金額為本集團將注入北建通成之資本，按於北建通成人民幣2,000,000,000元之總投資額為基準計算，當中52%為本集團之投資；及就向和記港口北京有限公司購買北建通成的24%股權作出合同資本承擔，金額約為港幣47,156,000元。

### 庫務政策

本集團採取保守之庫務政策，並嚴格控制其現金及風險管理。本集團之現金及現金等價物主要以港幣、人民幣及美元計值。現金盈餘一般存放作為港幣、人民幣及美元短期存款。

### 匯率波動風險

本集團並無就外幣進行任何對沖交易。於二零一二年，本集團之住宅物業業務產生之主要收入及成本以人民幣計值。預期人民幣之持續升值將對本集團之財務狀況構成正面影響。本集團會密切評估和監測人民幣匯率之變動，並於有需要時考慮對沖相關風險。

### 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。



### 資本架構

根據本公司股東於二零一二年六月二十九日的股東週年大會上通過的特別決議案，於二零一二年七月二日將本公司股份溢價賬進賬額港幣691,486,000元全額減扣至零，並將有關進賬額應用於當時本公司的累計虧損全額結餘港幣342,736,000元，餘下結餘港幣348,750,000元則計入本公司繳入盈餘賬。於二零一二年十二月三十一日，發行在外之已發行及繳足股份總數為3,837,788,500股。

### 重大投資、收購及出售

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團並無進行有關附屬公司及聯屬公司之重大主要投資及收購。

### 截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 業務及財務回顧

於二零一三年財政年度，物流業務分部為我們業務組合中之主要收入及溢利來源。截至二零一三年十二月三十一日止年度（「二零一三年財政年度」），本集團錄得本公司股東應佔綜合溢利約港幣700,962,000元，而於截至二零一二年十二月三十一日止年度（「二零一二年財政年度」）則錄得綜合虧損約港幣97,769,000元。二零一三年度溢利顯著增加乃主要由於(i)收購產生議價購買收益約港幣456,741,000元（主要涉及間接收購之物業之估值收益）；(ii)投資物業之公平值收益約港幣193,801,000元；及(iii)確認撥回訴訟撥備約港幣139,333,000元所致。

### 物流業務

有關於上海進行之新收購方面，本公司於二零一三年八月八日訂立協議，收購凡宜和外高橋控股有限公司（「凡宜和外高橋」）及其全資附屬公司上海凡宜和倉儲有限公司（「上海凡宜和」）（統稱「凡宜和外高橋集團」）之全部股權。上海凡宜和位於上海首個自由貿易區，區內現有四個保稅區，包括外高橋保稅區（上海凡宜和所在）、外高橋保稅物流園區、洋山保稅港區及浦東機場綜合保稅區。凡宜和外高橋集團收購事項已於二零一三年十一月一日完成。其倉庫包括樓高一至兩層之倉庫大樓內合共23個倉庫單位，總樓面面積合共為211,985.22平方米。於二零一三年十二月三十一日，倉庫出租率為78.98%。

有關於天津進行之新收購方面，本公司於二零一三年三月六日訂立協議，收購(i)天津萬士隆國際物流有限公司（「萬士隆物流」）及天域萬隆物流（天津）有限公司（「天域萬隆」）各70%股權；及(ii)天域萬隆之直屬控股公司香港海誠集團有限公司（「海誠香港」）之股東貸款之70%權益。收購萬士隆物流一事已於二零一三年八月一日完成。萬士隆物流持有之倉庫包括位於一幅天津空港經濟區（國際物流區）、面積為45,550.9平方米之土地上之一幢主樓及一幢附屬樓，總樓面面積合共約為27,494.49平方米。於二零一三年十二月三十一日，萬士隆物流之倉庫及辦公室之出租率為87.55%。收購天域萬隆一事已於二零一三年九月二十四日完成。天域萬隆持有之物業包括一幅面積為47,317.3平方米之土地。該物業擬發展為倉庫群，總樓面面積合共約為34,766平方米。其中總樓面面積合共約為11,766平方米之建議發展項目除樓宇設施裝設工程外，已大致完工。該物業其餘部分尚未動工。

有關天津之新投資方面，根據本公司於二零一三年十一月二十九日訂立之增資協議及合營協議，本公司將收購天津市中心漁港經濟區水產冷鏈物流配送中心60%至68.2%股權。該合營企業擁有約85,634平方米之土地，將分兩期發展。第一期為於約32,000平方米之土地上興建面積約67,986平方米之冷凍倉庫，而餘下土地將視乎第一期之進度發展為第二期。第一期預期於二零一五年第三季完工。

有關北京朝陽口岸（陸港所在）方面，該物業包括四幅工業用地，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。可出租總樓面面積合共為18,155.06平方米。於二零一三年十二月三十一日，倉庫及辦公室之出租率約為79.65%。根據北京市人民政府之安排，待馬駒橋物流基地（由北京北建通成國際物流有限公司投資、發展及經營之物流基地）落成後，此口岸所有現有功能及業務將轉移至馬駒橋物流基地，並進一步擴充。

### 商業及住宅業務

就此分部而言，我們現時擁有廣州光明廣場，並將擁有北京金都假日飯店（是項收購有待若干先決條件達成），兩者均為位於相關城市黃金地段之商用物業，日後將為本集團帶來穩定租金收入。然而，我們現時就此分部採取之策略為儘量與其他優質團隊合作，讓我們一方面能夠集中資源發展物流業務，一方面享有商用及住宅物業快速且較高之回報，進一步為我們的物流業務增加現金流入。

就物流業務而言，上述收入及毛利為物流分部之收入及毛利，源自天津及上海之新收購。

#### 上海

凡宜和外高橋集團收購事項已於二零一三年十一月一日完成。於完成後，上海凡宜和於二零一三年財政年度之收入貢獻約為港幣19,878,000元，其毛利率約為98.08%。於二零一三年十二月三十一日，倉庫出租率約為78.98%。倘是項收購於二零一三年財政年度初進行，則凡宜和外高橋集團貢獻之收入應約為港幣119,081,000元，而毛利率應約為98.44%。

#### 天津

收購萬士隆物流一事已於二零一三年八月一日完成。於完成後，萬士隆物流於二零一三年財政年度之收入貢獻約為港幣6,510,000元，其毛利率約為96.96%。於二零一三年十二月三十一日，倉庫之出租率為87.55%。倘萬士隆物流乃於二零一三年財政年度初收購，則萬士隆物流為本集團貢獻之收入應為港幣15,397,000元，而毛利率應約為60.08%。

收購天域萬隆一事已於二零一三年九月二十四日完成，然而，由於有關倉庫尚未完工，因而於二零一三年財政年度並無收入貢獻。

## 北京

於二零一三年財政年度，陸港之收入約為港幣9,460,000元，較二零一二年財政年度約港幣8,140,000元增加約港幣1,320,000元（或16.22%）。收入增長由於倉庫及辦公室之出租率上升所致。於二零一三年十二月三十一日，倉庫及辦公室之出租率約為79.65%，毛利率約為64.81%，而於二零一二年財政年度毛利率約為77.10%。毛利率減少源於倉庫之維修及保養成本增加。

### 流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團之借款總額約為港幣1,114,223,000元（二零一二年：約港幣1,504,561,000元），其中港幣1,112,391,000元來自銀行及其他借款，以及港幣1,832,000元來自可換股債券。本集團之資本負債比率（即借款總額佔資產總值之百分比）約為20.45%（二零一二年：約48.66%）。銀行及其他借款計值貨幣詳情載於本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報所披露本集團財務報表附註30。約4.25%銀行及其他借款按固定利率計息。於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣468,154,000元（二零一二年：港幣1,769,367,000元），其中港幣50,904,000元、港幣43,013,000元及港幣374,237,000元分別以美元、港幣及人民幣計值。現金及銀行結餘連同未動用之銀行融資額度現時可為本集團業務提供資金。於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率均約為124.64%（二零一二年：約115.83%）。

### 銀行及其他借款

於二零一三年十二月三十一日，本集團之其他借款港幣47,246,000元於一年內到期。於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行借款中港幣160,476,000元於一年內到期或須按要求償還，港幣12,059,000元於兩年內到期，港幣892,610,000元於三至五年內到期。

### 僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團共聘用134名（二零一二年：108名）員工。於二零一三年財政年度，持續經營業務產生之總員工成本（包括員工成本、董事薪酬及以權益結算之購股權開支）約為港幣62,001,000元（二零一二年：約港幣49,427,000元）。僱員薪酬乃根據工作表現、專業經驗及現行市場慣例而釐訂，管理層亦定期檢討本集團之僱員薪酬政策及待遇。除退休金外，亦會根據個別僱員表現評估給予酌情花紅及購股權。

### 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，(1)本集團有本金額為人民幣28,000,000元（相等於約港幣35,860,000元）之委託貸款，該等貸款以本公司一間附屬公司賬面總額約為港幣143,285,000元之若干投資物業、樓宇及預付土地租金之浮動押記作抵押；及(2)本集團有本金額為120,000,000美元（相等於約港幣933,600,000元）之銀行貸款，該等貸款乃以凡宜和外高橋集團之投資物業、衍生金融工具、現金及銀行結餘以及應收賬款、凡宜和外高橋之股東中國物流基礎設施（控股）有限公司（「中國物流」）所持凡宜和外高橋之股權及凡宜和外高橋所持上海凡宜和之股權作抵押。此外，中國物流、凡宜和外高橋、上海凡宜和、東方聯合及廣州光明之銀行貸款由本公司擔保。

於二零一二年十二月三十一日，本集團有本金額為人民幣28,000,000元（相等於約港幣34,484,000元）之委託貸款，該等貸款以本公司一間附屬公司賬面總額約為人民幣115,579,000元之投資物業、樓宇及預付土地租金之浮動押記作抵押。

### 資本開支

於二零一三年財政年度，本集團已動用約港幣2,575,960,000元（二零一二年：約港幣954,000元）作為資本開支，包括添置物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金（包括年內主要透過收購附屬公司收購之資產）。

### 資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團未作出之已訂約資本承擔合共為港幣2,055,510,000元，包括以下各項承擔：(i)本集團將注入北建通成之未付資本人民幣1,140,000,000元（相等於約港幣1,460,003,000元），乃按北建通成之總投資額人民幣2,000,000,000元之76%（即人民幣1,520,000,000元）（假設總投資額全部由各股東注資）為基準計算，其中25%（為數人民幣380,000,000元）已由本集團作出投資；(ii)收購北京金都假日飯店有限公司（「金都假日飯店」）75%股權之應付未付代價人民幣295,620,300元（相等於約港幣378,603,000元）；(iii)就收購供本集團自用之辦公室物業應付予一名物業發展商之未付購買價人民幣75,792,000元（相等於約港幣97,068,000元）；(iv)收購天津中漁置業有限公司之應付未付代價人民幣82,500,000元（相等於約港幣105,658,000元）；及(v)就衢州通成國際物流有限公司興建倉庫設施承擔之建築成本人民幣11,242,000元（相等於約港幣14,178,000元）。此外，本集團已授權作出但未訂約有關興建天域萬隆第二期新倉庫之資本承擔約為人民幣56,350,000元（相等於約港幣72,167,000元）。

### 庫務政策

本集團採納保守庫務及風險管理政策，嚴格控制其現金。本集團之現金及現金等價物主要以港幣、人民幣及美元持有。盈餘現金一般以短期存款存置，以港幣、人民幣及美元計值。

### 外匯風險

於二零一三年十二月三十一日，本公司大部分附屬公司於中國營運，而大部分交易以人民幣計值及結算。凡宜和外高橋集團訂有衍生工具交易，包括貨幣期權及利率上限交易，旨在管理凡宜和外高橋集團融資產生之貨幣風險及利率風險。凡宜和外高橋集團之銀行借款以美元計值，並按美元倫敦銀行同業拆息之浮動利率計息。美元與人民幣匯率及美元倫敦銀行同業拆息利率之波動會影響其經營業績。除上文所披露者外，本集團並無利用衍生金融工具對沖其外幣風險。



### 資本架構

300,000份購股權所附認購權已按認購價每股港幣0.41元獲行使(本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報所披露本集團財務報表附註35(a))，總現金代價(扣除支出前)為港幣123,000元。已發行股本及股份溢價賬分別增加港幣30,000元及港幣93,000元。此外，港幣38,000元已於購股權獲行使時由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

二零一三年度內，北控置業香港將本金總額港幣1,483,040,000元之本公司可換股債券轉換為合共2,281,600,407股本公司普通股，換股價為每股股份港幣0.65元。所發行普通股面值港幣228,160,000元與可換股債券負債及權益部分於各轉換日期當時賬面總額港幣1,566,940,000元之間之差額合共港幣1,338,780,000元，已轉撥至本公司股份溢價賬。

二零一三年度內，本公司配發及發行合共123,432,747股本公司新普通股，作為收購海誠香港、凡宜和香港及東方聯合之部分代價。按聯交所報價計算，於收購完成時之普通股公平總值為港幣73,453,000元，其中港幣12,343,000元及港幣61,110,000元分別計入本公司之已發行股本及股份溢價賬。

### 重大投資、收購及出售

1. 於二零一二年十二月二十四日，新輝國際發展有限公司(本公司之全資附屬公司)訂立轉股協議，向和記港口北京有限公司(「和記港口」)收購北建通成之24%股權，代價為人民幣38,520,000元。交易前，本集團擁有北建通成52%股權，而和記港口則持有北建通成24%股權。該宗交易於二零一三年二月十八日完成，本集團自此持有北建通成之76%股權。該宗交易之進一步詳情載於本公司分別於二零一二年十二月二十四日及二零一三年二月十八日發出之公佈。

2. 於二零一三年三月六日，本集團與Well Luck Group Limited (「**Well Luck**」)及天津萬士隆集團有限公司(「**天津萬士隆**」)訂立框架協議。根據協議，本公司有條件地同意購買而Well Luck及天津萬士隆有條件地同意向本公司出售若干股份及股東貸款，當中包括：(1)香港海博國際投資集團有限公司(「**海博**」)全部股權，總代價為人民幣77,900,000元；(2)海誠香港70%股權及70%股東貸款，總代價為人民幣56,056,000元；及(3)萬士隆物流36.07%股權，總代價為人民幣23,600,000元。該等交易分別於二零一三年八月一日及二零一三年九月二十四日完成。完成後，持有萬士隆物流70%股權之海博成為本公司之全資附屬公司。持有天域萬隆全部股權之海誠成為本公司持有70%股權之附屬公司。該等交易之進一步詳情載於本公司分別於二零一三年三月六日、二零一三年八月一日及二零一三年九月二十四日發出之公佈。
3. 於二零一三年六月二十日，本公司與龍宏(香港)有限公司(「**龍宏**」)就購買安基控股有限公司(「**安基**」，持有海口安基實業發展有限公司(「**海口安基**」)40%股權)全部已發行股本訂立協議。代價為人民幣40,000,000元。該宗交易已於二零一三年七月十日完成，安基成為本公司之全資附屬公司，而海口安基成為本公司之間接持有聯營公司。該宗交易之進一步詳情載於本公司於二零一三年六月二十日發出之公佈。
4. 於二零一三年八月八日，中國物流(本公司之全資附屬公司)與Phoenix Real Estate Fund Wai Gao Qiao (Cayman Islands) Limited (「**Phoenix Real Estate Fund**」)訂立協議。根據協議，中國物流有條件地同意購買而Phoenix Real Estate Fund有條件地同意出售凡宜和外高橋(持有上海凡宜和全部股權)全部已發行股本，總代價為143,888,734美元，此代價可因應基準約104,686,216美元(即凡宜和外高橋於二零一三年五月三十一日之未經審核綜合資產淨值)與凡宜



和外高橋於完成日期之未經審核綜合資產淨值之差額作出調整，惟不會就該物業之價值變動作出調整。該宗交易已於二零一三年十月十九日在股東特別大會上獲正式批准並已於二零一三年十一月一日完成，而凡宜和外高橋自此成為中國物流之全資附屬公司。該宗交易之進一步詳情載於本公司分別於二零一三年八月八日及二零一三年十一月一日發出之公佈及於二零一三年九月二十六日發出之通函。

5. 於二零一三年十月十八日，本公司訂立協議。根據協議，Illumination Holdings Limited (「**Illumination**」) 同意出售而本公司同意收購(1) Illumination於東方聯合已發行股本之99.9%權益；(2)股東貸款；及(3)京泰實業抵押文件下之責任及義務（包括本公司將訂立以於二零一二年五月向本公司提出法律訴訟之一家中國銀行為受益人之公司抵押文件），收購代價為港幣50,372,040元。該宗交易已於二零一三年十二月三十日在股東特別大會上獲正式批准。該宗交易已於二零一三年十二月三十一日完成。東方聯合成為本公司擁有99.9%股權之附屬公司。東方聯合持有廣州光明之80%股權，而廣州光明持有廣州市金漆物業管理有限公司之100%股權。該宗交易之進一步詳情載於本公司分別於二零一三年十月十八日及二零一三年十二月三十一日發出之公佈及於二零一三年十二月十一日發出之通函。
6. 於二零一三年十月二十八日，富日投資發展有限公司（「**富日**」，本公司之全資附屬公司）與北京京華信託投資公司破產管理人（「**北京京華破產管理人**」）訂立協議，據此，北京京華破產管理人有條件同意出售而富日有條件同意購買金都假日飯店75%股權，代價為人民幣415,620,300元。於該宗收購完成後，富日直接持有金都假日飯店75%股權。該宗交易已於二零一四年二月十二日在股東特別大會上獲正式批准。截至批准本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表當日，該宗交易有待若干先決條件達成，故尚未完成。該宗交易之進一步詳情載於本公司於二零一三年十月二十八日發出之公佈及於二零一四年一月二十四日發出之通函。

7. 於二零一三年十一月二十九日，承廣有限公司（「承廣」，本公司之間接全資附屬公司）與天津中漁置業有限公司（「天津中漁」）原股東簽署增資協議及合營協議。根據協議，承廣同意向天津中漁注入人民幣82,500,000元，以於天津市中心漁港經濟區興建水產冷鏈物流配送中心。注資完成後，承廣於天津中漁之股權將介乎60%至68.2%，而天津中漁將成為本公司之附屬公司。於批准本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表當日，該宗交易有待若干先決條件達成，故尚未完成。該宗交易之進一步詳情載於本公司於二零一三年十一月二十九日發出之公佈。

除上文所披露者外，本集團於二零一三年財政年度並無重大附屬公司及聯屬公司之投資及收購。

#### **或然負債**

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 目標集團之管理層討論及分析

下文為目標集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度各年之財務狀況及經營業績管理層討論及分析。以下討論及分析應與本通函附錄二所述目標集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度各年之經審核綜合財務報表及相關附註一併閱覽。

### 截至二零一一年十二月三十一日止年度

#### 業務回顧

##### 物業發展業務

自二零零九年年中起，目標集團轉型推行為中國境內中上階層開發優質住宅小區之業務策略，截至二零一一年十二月三十一日止，目標集團主要的房地產發展項目進展順利。

##### 合約銷售

目標集團現正發售之住宅項目位處中國一線城市，均屬中高端發展項目。憑藉本集團項目的優秀質量，首星期內推出的出售率非常高。年內，目標集團已簽約但未確認之銷售總建築面積約10,822平方米，產生合同銷售收入人民幣166,235,000元（二零一零年：13,405平方米及人民幣215,659,000元），累計已簽約但未確認之銷售總建築面積約24,227平方米，產生累計合同銷售收入人民幣381,894,000元。該等合約銷售額將視乎建築工程竣工、獲發入伙紙及交付予買家之時間而確認入賬。預計將於二零一二年實現。

##### 土地儲備

由於目標集團的土地儲備已足夠未來三至五年的發展，二零一一年內並無新增土地儲備。截至二零一一年十二月三十一日止，目標集團擁有總建築面積約604,000平方米的土地儲備，其中權益部分約440,000平方米。

二零一一年度內，目標集團就二零一零年度投得位於江蘇省海安縣的土地與海安縣政府舉行多次討論，確實有關土地的交付情況。經海安縣國土資源局批示，該土地中約144,500平方米的土地經已完成拆遷工作並成功辦理國有土地使用權證。而其餘土地的拆遷工作經已大致完成。目標集團將會按自身發展的需要，不時向海安縣國土資源局申請辦理其餘土地的國有土地使用權證。目標集團認為分批領取國有土地使用權證可避免土地閒置所帶來的政策風險及第一批取得的部分土地已足夠目標公司未來一至兩年的發展。

從區域分佈情況來看，目標集團的土地儲備81%左右位於江蘇省，其餘11%位於上海市。以上優質地塊的收購以極合理價格購入，將可加強目標集團盈利基礎，進一步為目標集團增值。為確保持續迅速增長，本集團將繼續以審慎及嚴選的方法，透過多個管道補充土地儲備，為未來盈利能力建立穩固基礎。

#### 電動工具業務

目標集團工廠主要從事交流及直流電動工具、氣動工具等產品的生產和銷售。回顧期內，國內的物價和原材料價格繼續保持上漲，致使整體製造業的產品成本增加。

二零一一年度內，目標集團工廠訂單穩步增長，工廠產值比二零一零年度同期有所進步。於回顧期內目標集團開發及生產的多個電動工具新產品系列，已經進入成熟階段，預期將於二零一二年的新客戶導入和新專案引進帶來便利，也為目標集團帶來盈利貢獻。此外，回顧期內，目標集團成功與歐洲多個新客戶進行緊密合作，並已經成功出貨。目前，目標集團客戶正繼續保持增長，主要客戶包括：BOSCH及SPARKY等全球知名連鎖店及歐美各地主要電動及氣動工具分銷商。

新產品開發方面，工作已全面展開並按目標集團計畫順利實施。隨著美國等北美市場進一步復蘇，為保證北美市場的進一步拓展，積極回應客戶關於新品開發的需求，目標集團在二零一一年上半年繼續加大針對北美市場的產品研發，加強對北美本地市場的調研與預測，加大目標集團產品的創新，不斷推出新產品投放北美市場。集團在回顧期內成功推出多項全新電動工具產品，與此同時，為提升產品品質，確保新產品符合歐盟及北美各項指令的要求，目標集團亦加強了對專業實驗室的投入，全力爭取國家級實驗中心。目前目標集團的省級電動工具檢測中心已在江蘇省內逐步發揮影響力，回顧期內共接受58個批次的產品檢測任務。目前目標集團的專業研發能力已得到進一步的提升，也加快了整體研發速度，提升了產品水準，令更多新產品不斷推出市場。

### 財務回顧

#### 收入及盈利分析

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團錄得收入約為港幣114,040,000元，較二零一零年增加4.9%，二零一一年股東應佔虧損約為港幣41,669,000元（二零一零年：虧損港幣12,438,000元）。收入增加主要由於電動工具業務訂單增加及產品售價上升所致，而本年度虧損增加主要由於成本上漲及人民幣升值導致經營毛利減少，以及本年度並無如二零一零年般因可換股票據內含換股權之公平值收益及撥回其他應付款項所產生合共港幣24,535,000元之一次性其他收益。

#### 收入以產品及地區劃分

以產品計，本年度電動工具是目標集團唯一的收入來源（二零一零年：電動工具99.93%、氣動工具0.02%及手動工具與其他產品0.05%）。以地區劃分，美國是目標集團最主要的市場。二零一一年，目標集團於美國及其他市場的收入比例為61:39（二零一零年：69:31）。

### 毛利及邊際利潤分析

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團的毛利由二零一零年約港幣10,502,000元減少至約港幣2,874,000元。毛利減少主要是由年內原材料價格不斷上升而目標集團並未即時轉讓到主要客戶。

### 流動資金及資產負債比率

於二零一一年十二月三十一日，目標集團之手頭現金為港幣67,899,000元（二零一零年：港幣208,269,000元）。目標集團的長期及短期債款合共港幣338,212,000元（二零一零年：港幣433,252,000元）。債務總額比二零一零年年底減少約港幣95,040,000元。於二零一一年十二月三十一日，資產負債比率（借貸總額／權益）為50%（二零一零年：66%）。

### 銀行及其他借貸

於二零一一年十二月三十一日，目標集團之其他借貸港幣100,262,000元於一年內到期或須按要求償還。於二零一一年十二月三十一日，目標集團之銀行借貸中港幣55,507,000元於一年內到期或須按要求償還，港幣160,355,000元於二至五年內到期。

### 資本開支

二零一一年，目標集團資本開支為約港幣6,693,000元（二零一零年：港幣7,300,000元），而開發模具開支為港幣4,085,000元（二零一零年：港幣1,801,000元）。

### 營運資本分析

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團之應收賬款週轉天數為87天（二零一零年：78天），應付賬款週轉天數為142天（二零一零年：162天），而存貨週轉天數為47天（二零一零年：56天）。

### 資本結構

目標集團充分利用上市公司搭建的融資平台，力求不斷優化資本及融資結構，以為未來物業發展項目取得充足資金。於二零一一年十二月三十一日，目標集團的業務運作主要透過內部資源及銀行借貸提供資金。

### 資產抵押

目標集團已就其獲授之一般銀行融資抵押其賬面淨值約港幣50,983,000元（二零一零年：港幣59,504,000元）之物業、廠房及設備、約港幣25,111,000元（二零一零年：港幣24,526,000元）之預付租賃款項及約港幣335,046,000元（二零一零年：港幣366,763,000元）之持作出售之發展中物業。

### 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，目標集團概無任何重大或然負債（二零一零年：無）。

### 外匯風險

目標集團所承受的外匯風險主要來自於以美元及人民幣結算的貿易及其他應收賬款、銀行結餘、貿易及其他應付賬款及銀行借貸。目標集團面對該等貨幣匯率波動所產生之潛在外匯風險，並無作出任何安排或利用任何財務工具對沖潛在外匯風險，然而，管理層將繼續監察外匯風險，並在需要時採取對沖措施。

### 僱員福利及培訓

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團有員工約417名，管理層佔19名，工程師佔45名，而員工總成本（包括董事酬金）約為港幣20,634,000元（二零一零年：港幣20,408,000元）。

目標集團酬賞員工乃以其功績、資歷及能力為基礎。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。其他福利包括綜合社會保險計劃或強制性公積金供款以及醫療保險。

透過提供各類員工培訓，目標集團致力提升員工素質。在回顧年度內，目標集團為不同職級之員工舉辦內部培訓課程，培訓課程之題材包括道德、倫理、語言、技術及管理技巧。目標集團於國內之生產廠房亦有舉辦數以百計的在職訓練計劃。



截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

#### 物業發展業務

二零一二年是目標集團的重要里程碑。目標集團於六年前開展中國物業業務後，現已進入收成期。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團收入創新高達港幣801,574,000元，較去年增長603%。其中，物業發展業務錄得收入港幣666,399,000元，佔目標集團總收入之83%，現已成為目標集團之核心業務。收入增加乃主要由於年內交付上海項目之物業所致。

#### 已確認收入

年內，目標集團物業銷售收入為港幣666,399,000元（人民幣542,115,000元）（二零一一年：港幣零元（人民幣零元）），入賬總銷售建築面積為36,745平方米（二零一一年：零平方米），全部來自上海物業項目。於二零一二年，已確認銷售之平均售價為每平方米人民幣15,621元。年內，整體入賬毛利率為40%。

#### 合約銷售

年內，目標集團已簽約但未確認之銷售總建築面積約9,138平方米，產生合同銷售收入人民幣93,551,066元（二零一一年：10,822平方米及人民幣166,215,000元）。該等合約銷售額將視乎建築工程竣工、獲發入伙紙及交付予買家之時間而確認入賬。預計將於二零一三及二零一四年實現。

#### 土地儲備

由於目標集團的土地儲備已足夠未來三至五年的發展需要，二零一二年內並無新增土地儲備。截至二零一二年十二月三十一日止，目標集團擁有總建築面積約547,000平方米的土地儲備，其中權益部分約383,000平方米。



為確保持續迅速增長，目標集團將繼續以審慎及嚴選的方法，透過多個管道補充土地儲備，為未來盈利能力建立穩固基礎。目前，管理層正考察多個位於一、二線城市之項目，其中包括上海、山東、南通等。

#### 電動工具業務

電動工具業務方面，由於全球市場的經濟復甦不如預期，加上國內生產成本持續上升，二零一二年的電動工具業仍充滿挑戰。由於歐美國家失業率高企，消費者信心及消費意欲亦在某種程度上受到經濟不明朗因素的影響。為應付市場挑戰，目標集團持續加強營運成本控制，同時提升製造過程中的生產力及效率，從而提高競爭力，降低影響。因此，本土及出口市場之收入及銷售量均有輕微增長。電動工具業務整體收入增加至港幣135,175,000元（二零一一年：港幣114,040,000元），毛利增加至港幣7,108,000元（二零一一年：港幣2,874,000元）。

就地區而言，歐洲仍為電動工具業務之主要出口市場。本財政年度，歐美之銷售為港幣101,617,000元，佔電動工具業務收入之75%。因歐洲消費情緒轉弱，向歐洲之銷售下降至港幣23,707,000元（二零一一年：港幣27,239,000元），佔電動工具業務收入之18%（二零一一年：24%）。為了抵銷美國銷量之減少，目標集團調整其市場策略增加資源以擴大中國市場份額。於建立強力支援團隊後，中國市場成為電動工具業務之增長動力。中國市場之收入為港幣33,441,000元（二零一一年：港幣17,705,000元），佔電動工具業務收入之25%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之應收賬款週轉天數為70天（二零一一年：87天），應付賬款週轉天數為198天（二零一一年：142天），而存貨週轉天數為65天（二零一一年：47天）。

### 銀行融資

目標集團認為審慎之現金流管理乃成功之關鍵。為確保資金足以應付目標集團之快速發展需要，目標集團在中國獲得人民幣500,000,000元之三年期授信借貸額度。

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之手頭現金為港幣123,251,000元（二零一一年：港幣67,899,000元）。目標集團的長期及短期債務合共港幣318,176,000元（二零一一年：港幣316,124,000元）。債務總額比二零一一年增加約港幣2,052,000元。

於二零一二年十二月三十一日，將銀行及其他借貸總額抵銷現金結餘後，目標集團之淨借貸為港幣194,925,000元（二零一一年：淨現金港幣248,225,000元）。

於二零一二年十二月三十一日，目標集團按總借貸扣除銀行結餘及現金後除以擁有人權益計算之淨資產負債比率為33%（二零一一年：52%）。年內淨負債狀況之主要原因為年內就江蘇項目支付建築工程款。本年度物業發展支出為港幣464,416,000元。該等款項主要從物業銷售已收現金所產生之內部資源及外來銀行借貸撥付。

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之未動用銀行貸款總額度為港幣446,473,000元（約人民幣362,000,000元），包括目標集團於二零一一年取得之3年期建築貸款融資。由於年度平均借貸及借貸利率減少，總融資成本較去年減少約25%至港幣14,346,000元。目標集團之年度融資成本比率為4.5%（總融資成本除以平均借貸）。

### 銀行及其他借貸

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之其他借貸港幣94,466,000元於一年內到期或須按要求償還。於二零一二年十二月三十一日，目標集團之銀行借貸中港幣55,501,000元於一年內到期或須按要求償還，港幣168,209,000元於二至五年內到期。

### 資本開支

二零一二年，目標集團資本開支為約港幣5,133,000元（二零一一年：港幣6,693,000元），而開發模具開支為港幣51,000元（二零一一年：港幣4,085,000元）。

### 資本結構

目標集團充分利用上市公司搭建的融資平台，力求不斷優化資本及融資結構，以為未來物業發展項目取得充足資金。於二零一二年十二月三十一日，目標集團的業務運作主要透過內部資源及銀行借貸提供資金。

於二零一三年一月二十一日，目標公司與一名投資者（「認股權證認購人」）訂立有條件認股權證認購協議（「認股權證認購協議」），內容有關由認股權證認購人按認股權證發行價港幣0.001元認購合共400,000,000份認股權證（「認股權證」）。認股權證賦予認股權證認購人自認股權證發行日期起計足三個月之日起至認股權證發行日期起計足十二個月之日止的期間內，可按認購價每股新正峰股份港幣0.22元（可予調整）認購合共400,000,000股新正峰股份之權利。每份認股權證初步附帶認購一股新正峰股份之權利。認股權證認購協議項下之認購款項總額為港幣88,000,000元。

### 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，目標集團已抵押以下資產：

	港幣千元
預付土地租金作為授予目標集團之	
一般銀行備用額之擔保	24,476
物業、廠房及設備作為授予目標集團之	
一般銀行備用額之擔保	49,988
持作出售之發展中物業作為授予目標集團之	
建築項目貸款之擔保	660,314
	734,778

### 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，目標集團概無任何重大或然負債（二零一一年：無）。

### 外匯風險

目標集團所承受的外匯風險主要來自於以美元及人民幣結算的貿易及其他應收賬款、銀行結餘、貿易及其他應付賬款及銀行借貸。目標集團面對該等貨幣匯率波動所產生之潛在外匯風險，並無作出任何安排或利用任何財務工具對沖潛在外匯風險，然而，管理層將繼續監察外匯風險，並在需要時採取對沖措施。

### 僱員福利及培訓

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團有員工約459名，管理層佔16名，工程師佔50名，而員工總成本（包括董事酬金）約為港幣21,405,000元（二零一一年：港幣22,904,000元）。

目標集團酬賞員工乃以其功績、資歷及能力為基礎。僱員亦可根據購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。其他福利包括綜合社會保險計劃或強制性公積金供款以及醫療保險。

透過提供各類員工培訓，目標集團致力提升員工素質。在回顧年度內，目標集團為不同職級之員工舉辦內部培訓課程，其中包括按上市規則之要求向董事及公司秘書提供培訓。培訓課程之題材包括董事責任，企業內部控制、技術及管理技巧。目標集團於國內之生產廠房亦有舉辦一系列在職訓練計劃。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

#### 物業發展業務

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團收入為港幣442,312,000元，較去年下跌45%。其中，物業發展業務錄得收入港幣259,007,000元，佔目標集團總收入之59%，現已成為目標集團之核心業務。收入減少乃主要由於年內交付上海項目之物業減少所致。

#### 已確認收入

年內，目標集團物業銷售收入為港幣259,007,000元（人民幣206,765,000元）（二零一二年：港幣666,399,000元（人民幣542,115,000元）），入賬總銷售建築面積為13,916平方米（二零一二年：36,745平方米），全部來自上海物業項目。於二零一三年，已確認銷售之平均售價為每平方米人民幣15,700元。年內，整體入賬毛利率為38%。

#### 合約銷售

年內，目標集團已簽約但未確認之銷售總建築面積約31,106平方米，產生合同銷售收入人民幣256,425,000元（二零一二年：9,138平方米及人民幣93,551,000元）。該等合約銷售額將視乎建築工程竣工、獲發入伙紙及交付予買家之時間而確認入賬。預計將於二零一四年實現。

#### 土地儲備

由於目標集團的土地儲備已足夠未來二至三年的發展，故二零一三年內並無新增土地儲備。截至二零一三年十二月三十一日止，目標集團擁有總建築面積約104,000平方米的土地儲備，其中權益部分約為73,000平方米。

為確保持續迅速增長，目標集團將繼續以審慎及嚴選的方法，透過多個管道補充土地儲備，為未來盈利能力建立穩固基礎。

### 投資物業公平值變動

年內，目標集團將部分位於上海之商鋪根據經營租賃出租，以賺取租金收入，並已分類為投資物業。投資物業於轉讓日期的公平值為港幣26,734,000元，而於轉讓日期的公平值變動收益為港幣15,158,000元，自初步確認日期起直至年末，投資物業的公平值變動並不重大。

### 電動工具業務

電動工具業務方面，除了歐洲市場的經濟復蘇尚不理想，全球其餘市場正在緩慢復蘇，二零一三年目標公司銷售比二零一二年有約35%的增長，但由於目標公司主要客戶的定價策略影響下，售價基於二零一二年有約3%的人民幣匯率的損失，預計二零一四年人民幣繼續少幅度升值，成本控制成為目標集團二零一四年重要的管理方向。二零一三年，目標集團優化管理制度與流程，提升製造過程中的生產力及效率，從而提高競爭力，降低匯率損失的影響。因此，本土及出口市場之收入及銷售量均有輕微增長。電動工具業務整體收入增加至港幣183,305,000元（二零一二年：港幣135,175,000元），毛利增加至港幣10,393,000元（二零一二年：港幣7,108,000元），營運業績錄得虧損港幣5,744,000元（二零一二年：虧損港幣11,015,000元）。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團之應收賬款週轉天數為64天（二零一二年：70天），應付賬款週轉天數為110天（二零一二年：198天），而存貨週轉天數為45天（二零一二年：65天）。

### 銀行融資

目標集團認為審慎之現金流管理乃成功之關鍵。為確保資金足以應付目標集團之快速發展，目標集團於二零一一年在中國獲得人民幣500,000,000元之三年期授信借貸額度，並於二零一二年提取人民幣138,000,000元之貸款及二零一三年提取人民幣220,000,000元之貸款。

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，目標集團之手頭現金為港幣201,772,000元（二零一二年：港幣123,251,000元）。目標集團的長期及短期債務合共港幣498,217,000元（二零一二年：港幣318,176,000元）。債務總額比二零一二年淨增加約港幣180,041,000元。

於二零一三年十二月三十一日，將銀行及其他借貸總額抵銷現金結餘後，目標集團之淨借貸為港幣296,445,000元（二零一二年：淨借貸港幣194,925,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，目標集團按總借貸扣除銀行結餘及現金後除以擁有人權益計算之淨資產負債比率為42%（二零一二年：33%）。年內淨負債狀況之主要原因為年內提取銀行貸款增加，以就江蘇項目支付建築工程款所致。本年度物業發展支出為港幣352,758,000元。該等款項主要從物業銷售已收現金所產生之內部資源及外來銀行借貸撥付。

於二零一三年十二月三十一日，目標集團之未動用銀行貸款總額度為港幣180,616,000元（約人民幣142,000,000元）。由於年度平均借貸額增加，總融資成本較去年增加約203%至港幣43,503,000元。目標集團之年度融資成本比率為10.7%（總融資成本除以平均借貸）。

#### 銀行及其他借貸

於二零一三年十二月三十一日，目標集團之其他借貸港幣6,691,000元於一年內到期或須按要求償還，港幣36,171,000元於二至五年內到期。於二零一三年十二月三十一日，目標集團之銀行借貸中港幣455,355,000元於二至五年內到期。

#### 資本開支

二零一三年，目標集團資本開支約為港幣4,626,000元（二零一二年：港幣5,133,000元），而開發模具開支為港幣2,563,000元（二零一二年：港幣51,000元）。



### 資本結構

目標集團充分利用上市公司搭建的融資平台，力求不斷優化資本及融資結構，以為未來物業發展項目取得充足資金。於二零一三年十二月三十一日，目標集團的業務運作主要透過內部資源及銀行融資提供資金。

於二零一三年一月二十一日，目標公司與認股權證認購人訂立認股權證認購協議，內容有關由認股權證認購人按認股權證發行價港幣0.001元認購合共400,000,000份認股權證。認股權證賦予認股權證認購人自認股權證發行日期起計足三個月之日起至認股權證發行日期起計足十二個月之日止的期間內，可按認購價每股新正峰股份港幣0.22元（可予調整）認購合共400,000,000股新正峰股份之權利。每份認股權證初步附帶認購一股新正峰股份之權利。認股權證認購協議項下之認購款項總額為港幣88,000,000元。於二零一四年一月二十九日，認股權證持有人行使其認購權利，認購400,000,000股新正峰股份。目標公司成功募集港幣88,000,000元之資金。

於二零一四年一月十七日，目標公司向獨立第三方瑞建有限公司（「認購人」）以認購價港幣0.325元，分最多兩批合共配售800,000,000股新正峰股份，佔目標公司擴大後股本15.90%。預計配售所得淨額港幣256,000,000元，將用於目標集團一般營運資金。由於配售價較股份於緊接認購協議日期前最後連續五個交易日的平均收市價每股正峰股份港幣0.252元溢價約28.97%及較正峰股份面值溢價225%，故目標公司給予認購人六個月時間認購配售股份。截至批准目標公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表當日，認購人並無提出認購通知。

### 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，目標集團已抵押持作出售之發展中物業作為授予目標集團之建築項目貸款之擔保，抵押物之賬面金額為港幣1,032,101,000元。



### 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，目標集團概無任何重大或然負債（二零一二年：無）。

### 外匯風險

目標集團所承受的外匯風險主要來自於以美元及人民幣結算的貿易及其他應收賬款、銀行結餘、貿易及其他應付賬款及銀行借貸。目標集團面對該等貨幣匯率波動所產生之潛在外匯風險，並無作出任何安排或利用任何財務工具對沖潛在外匯風險，然而，管理層將繼續監察外匯風險，並在需要時採取對沖措施。

### 僱員福利及培訓

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團有員工約468名，管理層佔15名，工程師佔45名，而員工總成本（包括董事酬金）約為港幣22,886,000元（二零一二年：港幣21,404,000元）。

目標集團酬賞員工乃以其功績、資歷及能力為基礎。僱員亦可根據目標公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。其他福利包括綜合社會保險計劃或強制性公積金供款以及醫療保險。

透過提供各類員工培訓，目標集團致力提升員工素質。在回顧年度內，目標集團為不同職級之員工舉辦內部培訓課程，其中包括按上市規則之要求向董事及公司秘書提供培訓。培訓課程之題材包括董事責任，企業內部控制、技術及管理技巧。目標集團於國內之生產廠房亦有舉辦一系列在職訓練計劃。

## A. 本集團之未經審核備考財務資料

## 緒言

隨附北京建設(控股)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(於下文統稱為「本集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)(包括本集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表)由董事按照上市規則第4.29條為載入本通函(「通函」)而編製，以說明建議收購目標公司1,890,000,000股普通股(「收購事項」)對本集團之影響。

本集團之未經審核備考財務資料乃根據(i)本集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表、截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司於二零一四年三月二十八日刊發之截至二零一三年十二月三十一日止年度年報)；及(ii)目標集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表、截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自目標公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報)編製，並按照相關附註所述之備考調整作出調整，猶如收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成(就本集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表而言)及於二零一三年一月一日完成(就本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表而言)。

收購事項備考調整之解釋說明乃直接源自收購事項且有事實根據支持，現於隨附之附註內概述。

編製本集團之未經審核備考財務資料時以多項假設、估計、不確定因素及目前取得之資料為基礎，僅供說明用途。因其假設性質使然，未經審核備考財務資料可能不擬說明本集團在收購事項於各結算日期或任何未來日期完成時之經營業績、財務狀況或現金流量。再者，本集團之未經審核備考財務資料不擬預測本集團之未來經營業績、財務狀況或現金流量。本集團之未經審核備考財務資料應與分別載於通函附錄一及二之本集團及目標集團之財務資料、本公司及目標公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報、本公司及目標公司日期為二零一四年六月一日之公佈及通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。本集團之未經審核備考財務資料並無計及本集團旗下各公司於相關財務報表日期後之任何買賣或其他交易。

如本通函「董事會函件」內「代價」一節所進一步披露，預期代價付款將以於二零一四年二月十二日發行之五年期可換股債券之所得款項淨額、本集團之內部可用資源及／或現有可用銀行信貸撥支，視乎應支付代價之時之當時情況而定。發行可換股債券一事尚未於本集團之未經審核備考財務資料入賬。

如本通函「董事會函件」內「收購事項之財務影響」一節所述，目標公司將於完成後成為本公司之聯營公司。本集團將於其綜合財務報表中利用權益會計法將目標集團之綜合財務業績、資產及負債入賬。

此外，本公司於二零一四年一月二十四日刊發有關按現金代價人民幣415,620,350元收購北京金都假日飯店有限公司75%股權之通函。截至最後實際可行日期，該項收購尚未完成，而於編製本集團之未經審核備考財務資料時尚未將該項收購對本集團可能造成之影響入賬。

## 本集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元 (附註1)	備考調整 港幣千元	附註	備考 本集團於 二零一三年 十二月 三十一日 (完成後) 港幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	20,925			20,925
投資物業	2,919,061			2,919,061
預付土地租金	263,614			263,614
商譽	149,881			149,881
於合營企業之投資	943,187			943,187
於聯營公司之投資	50,578	475,500	2	526,078
可供出售股本投資	3,630			3,630
已付收購一項業務及於一間 合營企業額外權益之按金	200,912			200,912
已付收購土地使用權及樓宇按金	41,625			41,625
預付款項、按金及其他應收款項	25,614			25,614
非流動資產總值	4,619,027			5,094,527
<b>流動資產</b>				
應收賬款	16,118			16,118
預付款項、按金及其他應收款項	32,986			32,986
應收合營企業款項	311,932			311,932
應收關連人士款項	10			10
受限制現金	199,633			199,633
現金及現金等價物	268,521	(475,500)	2、4	(206,979)
流動資產總值	829,200			353,700

	本集團於 二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元 (附註1)	備考調整 港幣千元	備考 本集團於 二零一三年 十二月 三十一日 (完成後) 港幣千元
			附註
<b>流動負債</b>			
應付賬款	659		659
其他應付款項及應計款項	80,807		80,807
應付一間合營企業款項	48,291		48,291
應付關連人士款項	322,521		322,521
銀行及其他借款	207,722		207,722
可換股債券	1,832		1,832
應付所得稅	3,418		3,418
流動負債總額	665,250		665,250
流動資產／(負債)淨值	163,950	4	(311,550)
資產總值減流動負債	4,782,977		4,782,977
<b>非流動負債</b>			
一名非控股股東貸款	30,395		30,395
銀行及其他借款	904,669		904,669
遞延稅項負債	350,481		350,481
非流動負債總額	1,285,545		1,285,545
資產淨值	3,497,432		3,497,432
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
已發行股本	624,312		624,312
儲備	2,805,887		2,805,887
	3,430,199		3,430,199
<b>非控股權益</b>	67,233		67,233
權益總額	3,497,432		3,497,432

## 本集團之未經審核備考綜合損益表

	本集團截至 二零一三年 十二月 三十一日止 年度 港幣千元 (附註1)	備考調整 港幣千元		備考 本集團截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 (完成後) 港幣千元
收入	35,848			35,848
銷售及服務成本	<u>(3,909)</u>			<u>(3,909)</u>
毛利	31,939			31,939
將附屬公司撤銷註冊及出售之收益	5,187			5,187
附屬公司議價購買收益	456,741			456,741
其他收入及收益淨額	131,964			131,964
銷售開支	(1,011)			(1,011)
行政開支	(116,214)			(116,214)
訴訟撥備撥回淨額	139,333			139,333
投資物業之公平值收益淨額	193,801			193,801
其他開支	(9,805)			(9,805)
財務費用	(37,857)			(37,857)
分佔溢利／(虧損)：				
一間合營企業	(16,961)			(16,961)
聯營公司	<u>(1,086)</u>	20,546	3	<u>19,460</u>
除稅前溢利	776,031			796,577
所得稅	<u>(53,228)</u>			<u>(53,228)</u>
年內溢利	<u>722,803</u>			<u>743,349</u>

## 本集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	備考調整 港幣千元		備考 本集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 年度 (完成後) 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>				
除稅前溢利	776,031	20,546	3	796,577
調整：				
將附屬公司撤銷註冊及 出售之收益	(5,187)			(5,187)
附屬公司議價購買收益	(456,741)			(456,741)
銀行利息收入	(24,928)			(24,928)
其他利息收入	(19,851)			(19,851)
債務重組收益	(60,575)			(60,575)
出售一間聯營公司之收益	(3,692)			(3,692)
撇銷物業、廠房及設備項目	2,803			2,803
投資物業之公平值收益淨額	(193,801)			(193,801)
折舊	2,272			2,272
預付土地租金攤銷	6,766			6,766
訴訟撥備撥回淨額	(139,333)			(139,333)
以權益結算之購股權開支	36,821			36,821
財務費用	37,857			37,857
分佔一間合營企業虧損	16,961			16,961
分佔聯營公司虧損／(溢利)	1,086	(20,546)	3	(19,460)

		備考
		本集團
		截至
	本集團截至	二零一三年
	二零一三年	十二月
	十二月	三十一日止
	三十一日	年度
	止年度	(完成後)
	港幣千元	港幣千元
	(附註1)	附註
營運資金變動前經營虧損	(23,511)	(23,511)
應收賬款減少	2,150	2,150
預付款項、按金及其他應收款項減少	55,009	55,009
應收關連人士款項減少	144	144
應付賬款減少	(3,885)	(3,885)
其他應付款項及應計款項增加	19,377	19,377
訴訟撥備減少	<u>(72,789)</u>	<u>(72,789)</u>
經營業務所用現金	(23,505)	(23,505)
已付中國大陸所得稅	<u>(4,311)</u>	<u>(4,311)</u>
經營業務所用現金淨額	<u>(27,816)</u>	<u>(27,816)</u>



				備考
	本集團截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	備考調整 港幣千元		本集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止 年度 (完成後) 港幣千元
			附註	
<b>投資活動之現金流量</b>				
購買物業、廠房及設備項目	(8,955)			(8,955)
收購投資物業	(9,269)			(9,269)
收購土地使用權	(21,904)			(21,904)
收購附屬公司	(1,135,494)			(1,135,494)
於一間合營企業投資增加	(153,273)			(153,273)
向一間合營企業還款淨額	36,671			36,671
收購聯營公司	(51,228)	(475,500)	2	(526,728)
將附屬公司撤銷註冊及出售之 所得款項	8,100			8,100
出售一間聯營公司之所得款項	5,147			5,147
已付收購一項業務及於一間 合營企業額外權益之按金	(153,691)			(153,691)
已付收購土地使用權及樓宇按金	(41,625)			(41,625)
已收利息	28,903			28,903
投資活動所用現金流量淨額	<u>(1,496,618)</u>			<u>(1,972,118)</u>

		備考
		本集團
		截至
	本集團截至	二零一三年
	二零一三年	十二月
	十二月	三十一日止
	三十一日	年度
	止年度	(完成後)
	港幣千元	港幣千元
	(附註1)	附註
<b>融資活動之現金流量</b>		
關連人士墊款淨額	169,367	169,367
新造貸款	146,634	146,634
償還貸款	(18,965)	(18,965)
贖回可換股債券	(61,160)	(61,160)
已付利息	(30,350)	(30,350)
行使購股權	123	123
一名非控股股東貸款	2,583	2,583
	<u>208,232</u>	<u>208,232</u>
融資活動所得現金流量淨額	208,232	208,232
現金及現金等價物減少淨額	(1,316,202)	(1,791,702)
於年初之現金及現金等價物	1,769,367	1,769,367
匯率變動之影響淨額	14,989	14,989
	<u>468,154</u>	<u>(7,346)</u>
於年末之現金及現金等價物	468,154	(7,346)

附註：

1. 本集團於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合損益表及綜合現金流量表摘錄自本公司於二零一四年三月二十八日刊發之二零一三年年報。

附註：(續)

2. 於完成後，目標公司將按照香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業之投資」於本集團之綜合財務報表利用權益會計法入賬列為聯營公司。

(i)就待售股份(定義見本通函)應付之現金代價與收購事項直接應佔之成本之總和；與(ii)於二零一三年十二月三十一日目標公司股東應佔經調整淨資產之臨時公平值份額之差額將入賬列為商譽，並計入本集團於聯營公司之投資之賬面金額。該商譽之計算方式如下：

	附註	港幣千元
現金代價	a	472,500
收購事項直接應佔成本	b	<u>3,000</u>
目標公司之總投資	d	475,500
減：於二零一三年十二月三十一日目標公司股東 應佔經調整淨資產之臨時公平值份額	c	<u>390,473</u>
收購事項所產生之商譽(「商譽」)	d	<u><u>85,027</u></u>

附註：

- a. 根據該協議，收購事項之總代價為港幣472,500,000元，代價將由買方(定義見本通函)於完成時以現金悉數支付予賣方(定義見本通函)。
- b. 收購相關成本(如法律服務、會計服務之專業費用、印花稅及其他交易成本)乃計入作為收購聯營公司之部分成本。為編製本集團之未經審核備考財務資料，該等有關收購事項之成本估計為港幣3,000,000元。
- c. 於二零一三年十二月三十一日，目標公司股東應佔資產淨值(摘錄自目標公司日期為二零一四年三月三十一日之二零一三年年報)為港幣695,985,000元。

按照目標公司於二零一四年一月一日至最後實際可行日期之公佈，6,163,281份、29,543,750份及5,296,052份購股權所附之權利分別按港幣0.183元、港幣0.21元及港幣0.261元之行使價行使。目標公司已發行及配發41,003,083股新普通股，所得款項總額為港幣8,714,000元。因此，目標公司股東應佔資產淨值將增加港幣8,714,000元。

附註：(續)

2. (續)

c. (續)

按照目標公司於二零一四年一月三十日發表之公佈，400,000,000份認股權證所附之權利已按港幣0.22元之行使價行使。目標公司已發行及配發400,000,000股新普通股，所得款項總額為港幣88,000,000元。因此，目標公司股東應佔資產淨值將增加港幣88,000,000元。

按照目標公司日期分別為二零一四年六月一日、二零一四年六月二十六日及二零一四年七月三日之公佈，目標公司將按每股港幣0.25元，向不少於六名承配人發行及配發3,984,000,000股新普通股（「配售事項」）。配售事項為完成之其中一項先決條件，不得豁免。為編製本集團之未經審核備考財務資料，已假設配售事項與收購事項於同日完成，致使本集團於收購事項中收購之1,890,000,000股目標公司普通股相當於經配售事項擴大之目標公司21.84%股權。因此，於完成後，目標公司股東應佔資產淨值將增加港幣996,000,000元。

上述目標公司於二零一四年一月一日至最後實際可行日期發行普通股導致目標公司股東應佔資產淨值增加港幣1,092,714,000元至港幣1,788,699,000元。

此外，鑑於本集團之未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，董事已假設目標集團所有資產及負債之公平值為其於完成日期之賬面值。所收購目標集團資產及負債公平值可能出現之變動並無於本集團之未經審核備考財務資料反映。

因此，本集團所分佔目標公司股東應佔經審核淨資產之臨時公平值（以目標公司之21.83%股權為基礎）為港幣390,473,000元。

d. 如上文附註2(c)所述，於編製本集團之未經審核備考財務資料時，董事並無考慮於完成日期所有資產及負債之公平值調整。於完成後，目標集團所有可識別資產及負債於完成日期之公平值將被評估。因此，所計算出之商譽（如有）可能大幅有別於上述計算所得。按照本集團之會計政策，因收購一間聯營公司而產生之商譽並不計作本集團於聯營公司之投資之一部分。

編製本集團之未經審核備考財務資料時，董事已按照香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及本集團之會計政策對於目標公司之投資進行減值評估，結論為基於並無客觀證據顯示股本投資已減值，於目標公司之投資無須作出減值。

附註：(續)

2. (續)

d. (續)

董事確認，彼等將貫徹應用會計政策，以按照香港會計準則第39號之規定評估往後報告期於目標公司之投資之減值。本公司亦向其核數師確認，核數師將會按照香港核數準則審核本公司之綜合財務報表並就此發表意見。

3. 該項調整反映截至二零一三年十二月三十一日止年度利用權益會計法入賬之目標公司股東應佔目標集團之溢利份額，當中假設收購事項已於二零一三年一月一日完成。目標公司股東應佔目標集團之溢利份額港幣20,546,000元相當於目標公司股東應佔截至二零一三年十二月三十一日止年度之年內溢利港幣94,120,000元（摘錄自目標公司日期為二零一四年三月三十一日之二零一三年年報）之21.83%。
4. 儘管於完成後，本集團於二零一三年十二月三十一日出現備考現金虧絀及流動負債淨額狀況分別港幣206,979,000元及港幣311,550,000元，惟本公司董事認為本公司將具備足夠資金完成收購事項，原因為本公司於二零一四年二月十二日發行本金額人民幣490,510,000元（相等於約港幣620,544,000元）之五年期可換股債券，並將利用部分所得款項淨額清償現金代價。該等於二零一四年二月十二日發行之可換股債券尚未於本集團之未經審核備考財務資料入賬。本公司董事認為，如計及發行可換股債券，則本集團於完成後將不會出現流動負債淨額狀況。

**B. 編撰備考財務資料之獨立申報會計師核證報告**

以下為本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本通函附錄四A節所載本集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文,僅為載入本通函而編製。



**Ernst & Young**  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

敬啟者：

我們已完成有關就北京建設(控股)有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)編撰 貴公司及其附屬公司(下文統稱「**貴集團**」)備考財務資料作出報告之核證委聘,僅供說明用途。備考財務資料包括於二零一三年十二月三十一日之備考綜合財務狀況表、截至二零一三年十二月三十一日止年度之備考綜合損益表、截至二零一三年十二月三十一日止年度之備考綜合現金流量表及相關附註(「**備考財務資料**」,載於 貴公司就 貴集團建議收購正峰集團有限公司(「**目標公司**」,連同其附屬公司於下文統稱「**目標集團**」)1,890,000,000股普通股(「**建議收購事項**」)所刊發日期為二零一四年七月九日之通函(「**通函**」)第IV-1至IV-12頁)。有關董事編撰備考財務資料時依據之適用標準載於通函附錄四A節內「**緒言**」一節。

董事編撰備考財務資料旨在說明建議收購事項對 貴集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況以及 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如該項交易已分別於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日進行。作為此程序之一部分，董事已從各公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報摘錄有關 貴集團及目標集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料。

#### 董事就備考財務資料須承擔之責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編撰備考財務資料。

#### 申報會計師之責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段就備考財務資料發表意見並向 閣下呈報。對於在編撰備考財務資料時所採用過往由我們對任何財務資料發出之任何報告，除在該等報告發出當日對該等報告指明之收件人所負責任外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編撰招股章程所載備考財務資料作出報告之核證委聘」進行委聘工作。該準則要求申報會計師遵守道德規範，並計劃及執程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編撰備考財務資料。

就是次委聘而言，我們概不負責更新或重新發出有關於編撰備考財務資料時所採用任何歷史財務資料之任何報告或意見，我們於受聘進行核證之過程中，亦無對於編撰備考財務資料時所採用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之備考財務資料僅為說明建議收購事項對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如建議收購事項已於為作說明而選定之較早日期進行。故此，我們概不就建議收購事項之實際結果會否如所呈列者出現作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適當標準妥善編撰而作出報告之合理核證委聘，涉及執程序評估董事於編撰備考財務資料時所採用之適用標準有否提供合理基礎，以呈列直接歸因於建議收購事項之重大影響，以及就下列各項取得充份而適當之憑證：

- 相關備考調整有否為該等標準帶來適當影響；及
- 備考財務資料有否反映對未經調整財務資料適當應用調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、建議收購事項（備考財務資料為此編撰），以及其他相關委聘情況之理解。

是項委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分而適當之憑證，可為我們的意見提供基礎。

#### 意見

我們認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編撰；
- (b) 該等基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 有關調整對根據上市規則第4.29(1)段披露之備考財務資料而言屬適當。

此 致

香港  
灣仔  
港灣道18號  
中環廣場66樓  
北京建設(控股)有限公司  
董事會 台照

香港執業會計師  
安永會計師事務所  
謹啟

二零一四年七月九日



## 1. 責任聲明

本通函載有為遵照上市規則而提供有關本公司資料之詳情，董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及本公司主要行政人員之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (%)
遇魯寧先生	實益擁有人	2,476,000	0.037

## (ii) 於相關股份之好倉

董事姓名	購股權涉及之 相關股份數目	購股權 授出日期	購股權 行使價 (港幣元)	購股權行使期	佔已發行股本之 概約百分比 (%)
于力先生	6,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零二一年十月二十七日	0.0889%
	4,250,000	二零一二年 六月一日	0.410	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日	0.0630%
	11,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.1630%
	9,000,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.1333%
	<u>30,250,000</u>				<u>0.4482%</u>
錢旭先生	6,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零二一年十月二十七日	0.0889%
	6,000,000	二零一二年 六月一日	0.410	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日	0.0889%
	10,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.1481%
	9,000,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.1333%
	<u>31,000,000</u>				<u>0.4592%</u>
徐太炎先生	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零二一年十月二十七日	0.0741%
	5,000,000	二零一二年 六月一日	0.410	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日	0.0741%
	6,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.0889%
	4,000,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.0593%
	<u>20,000,000</u>				<u>0.2964%</u>

董事姓名	購股權涉及之 相關股份數目	購股權 授出日期	購股權 行使價 (港幣元)	購股權 行使期	佔已發行股本之 概約百分比 (%)
姜新浩先生	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零二一年十月二十七日	0.0741%
	3,300,000	二零一二年 六月一日	0.410	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日	0.0489%
	6,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.0889%
	4,000,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.0593%
	<u>18,300,000</u>				<u>0.2712%</u>
孟芳女士	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零二一年十月二十七日	0.0741%
	5,000,000	二零一二年 六月一日	0.410	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日	0.0741%
	6,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.0889%
	4,000,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.0593%
	<u>20,000,000</u>				<u>0.2964%</u>
蕭健偉先生	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零二一年十月二十七日	0.0741%
	5,000,000	二零一二年 六月一日	0.410	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日	0.0741%
	6,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.0889%
	5,000,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.0741%
	<u>21,000,000</u>				<u>0.3112%</u>

董事姓名	購股權涉及之 相關股份數目	購股權 授出日期	購股權 行使價 (港幣元)	購股權 行使期	佔已發行股本之 概約百分比 (%)
遇魯寧先生	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.0741%
	5,000,000	二零一二年 六月一日	0.410	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十一日	0.0741%
	4,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.0593%
	4,000,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.0593%
	<u>18,000,000</u>				<u>0.2668%</u>
劉學恒先生	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.0741%
	4,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.0593%
	4,000,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.0593%
	<u>13,000,000</u>				<u>0.1927%</u>
洪任毅先生	4,000,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.0593%
葛根祥先生	2,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.0296%
	1,837,700	二零一二年 六月一日	0.410	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十一日	0.0272%
	2,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.0296%
	1,500,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.0222%
	<u>7,337,700</u>				<u>0.1086%</u>

董事姓名	購股權涉及之 相關股份數目	購股權 授出日期	購股權 行使價 (港幣元)	購股權 行使期	佔已發行股本之 概約百分比 (%)
馬照祥先生	2,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零一一年十月二十七日	0.0296%
	1,837,700	二零一二年 六月一日	0.410	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十一日	0.0272%
	2,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.0296%
	1,500,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.0222%
	<u>7,337,700</u>				<u>0.1086%</u>
吳騰輝先生	2,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零一一年十月二十七日	0.0296%
	1,837,700	二零一二年 六月一日	0.410	二零一二年六月一日至 二零一二年五月三十一日	0.0272%
	2,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.0296%
	1,500,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.0222%
	<u>7,337,700</u>				<u>0.1086%</u>
朱武祥先生	2,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零一一年十月二十七日	0.0296%
	2,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.0296%
	1,500,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.0222%
	<u>5,500,000</u>				<u>0.0814%</u>
陳進思先生	2,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零一一年十月二十七日	0.0296%
	2,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零一三年五月二十三日	0.0296%
	1,500,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零一四年三月三十日	0.0222%
	<u>5,500,000</u>				<u>0.0814%</u>

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### (b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

就董事所知，於最後實際可行日期，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露及記入根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

#### 於股份及相關股份之好倉

名稱	附註	所持股份數目、 身份及權益性質		所持相關股份數目、 身份及權益性質		合計	佔已發行股本之 概約百分比 (%)
		直接實益擁有	透過一間 受控制法團	直接實益擁有	透過一間 受控制法團		
皓明控股有限公司	(a)	1,557,792,500	-	-	-	1,557,792,500	23.08
北控置業（香港）有限公司	(b)	2,417,076,407	1,557,792,500	-	-	3,974,868,907	58.89
北京北控置業有限責任公司	(c)	-	3,974,868,907	-	-	3,974,868,907	58.89
Illumination Holdings Limited	(d)	87,451,458	-	-	-	87,451,458	1.30
京泰實業（集團）有限公司	(e)	487,166,195	87,451,458	-	-	574,617,653	8.51
北京控股集團有限公司	(f)	-	4,549,486,560	-	-	4,549,486,560	67.40
Thular Limited	(g)	354,400,000	-	-	-	354,400,000	5.25
嘉里控股有限公司	(g)	-	354,400,000	-	-	354,400,000	5.25
Kerry Group Limited	(g)	-	354,400,000	-	-	354,400,000	5.25
PA Broad Opportunity VI Limited	(h)	-	-	838,573,244	-	838,573,244	12.42
Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.42
Pacific Alliance Group Asset Management Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.42
Pacific Alliance Group Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.42
Pacific Alliance Investment Management Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.42
PAG Holdings Limited	(h)	-	-	-	838,573,244	838,573,244	12.42

附註：

- (a) 皓明控股有限公司（「皓明」）持有1,557,792,500股股份。
- (b) 北控置業（香港）有限公司（「北控置業香港」）(i)持有2,417,076,407股股份；及(ii)因於全資附屬公司皓明之控股權益而被視為於1,557,792,500股股份中擁有權益。
- (c) 北控置業香港為北京北控置業有限責任公司（「北京北控置業」）之全資附屬公司。北京北控置業被視為於北控置業香港擁有權益之股份中擁有權益。
- (d) Illumination Holdings Limited（「Illumination」）持有87,451,458股股份。
- (e) 京泰實業（集團）有限公司（「京泰實業」）(i)持有487,166,195股股份；及(ii)因於全資附屬公司Illumination之控股權益而被視為於87,451,458股股份中擁有權益。京泰實業被視為於Illumination擁有權益之股份中擁有權益。
- (f) 北京北控置業及京泰實業為北京控股集團有限公司（「北控集團」）之全資附屬公司。北控集團被視為於北京北控置業及京泰實業擁有權益之股份中擁有權益。
- (g) Thular Limited（「Thular」）（前稱Timekey Limited）為354,400,000股股份之實益擁有人。由於Thular由嘉里控股有限公司（「嘉里控股」）全資擁有，而嘉里控股則由Kerry Group Limited（「KGL」）全資擁有，故嘉里控股及KGL亦被視為於上述股份中擁有權益。
- (h) PA Broad Opportunity VI Limited透過其於本金額為人民幣490,510,000元（相等於約80,000,000美元）之本公司可換股債券（可按每股股份港幣0.74元轉換）之擁有權而持有838,573,244股相關股份。
- (i) 蕭健偉先生為本公司及皓明之董事。
- (j) 錢旭先生為本公司、皓明及北京北控置業之董事。
- (k) 于力先生為本公司及北京北控置業之董事。
- (l) 姜新浩先生為本公司及北京北控置業之董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無人士（董事除外）於本公司股份或相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何其他人士（董事及本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露及記入根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉（包括任何涉及有關股本之購股權權益）。

### 3. 董事之其他權益

於最後實際可行日期，本公司董事于力先生、錢旭先生及姜新浩先生為北京北控置業之董事，該公司從事物業投資及開發業務，而彼等被視為於直接或間接與本集團之業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

由於董事會獨立於上述公司之董事會，並擁有五位獨立非執行董事，故本集團之業務按公平基準獨立於上述公司之業務經營。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無於直接或間接與本集團之業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

本集團之成員公司概無訂立於最後實際可行日期仍然生效，且任何董事於其中擁有重大權益並對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排。

### 4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知本公司或其任何附屬公司概無涉及任何尚未了結或面臨之重大訴訟或申索。

### 5. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非僱主可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

### 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一三年十二月三十一日（即本公司最近期之經審核財務報表之結算日期）以來出現任何重大不利變動。



## 7. 專家

安永會計師事務所已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及內容轉載其函件及／或提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

以下為已提供於本通函內載列之意見之專家資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，安永會計師事務所並無實益擁有本集團任何成員公司股本之權益，亦無擁有任何權利（不論是否可依法強制執行）以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券，且無直接或間接擁有本集團任何成員公司自本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日期（即二零一三年十二月三十一日）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產之任何權益。

## 8. 重大合約

本公司或其任何附屬公司已於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期訂立下列屬於重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 該協議；
- (b) 本公司、京泰實業（集團）有限公司（「京泰實業」）及陸港於二零一四年四月八日訂立之協議，據此，京泰實業同意出售而本公司同意購買由京泰實業向陸港墊付之合共人民幣28,000,000元應收款項；
- (c) 本公司、賣方與廣州光明於二零一四年二月十四日訂立之前應收款項收購協議（定義見下文(d)分段）之補充協議，內容有關本公司向賣方收購額外應收款項，總額為港幣191,464,862元；

- (d) 本公司、賣方、東方聯合與廣州光明於二零一四年一月二十四日訂立之協議，內容有關本公司向賣方收購東方聯合應收款項及廣州光明應收款項，總額為港幣101,389,091元（「前應收款項收購協議」）；
- (e) 本公司、Illumination Holdings Limited（賣家）、Noble Enterprises Pte. Ltd、吳光發與吳光豐於二零一三年十月十八日訂立之協議，內容有關(1)根據過往總協議（定義及描述見下文及本公司日期為二零一三年十二月十一日之通函）及抵押文件收購東方聯合已發行股本99.9%中之所有權利、所有權及權益；(2)收購Illumination Holdings Limited於目標貸款（定義及描述見下文及本公司日期為二零一三年十二月十一日之通函）中之所有權利、所有權及權益；及(3)本公司取代賣方及／或Illumination Holdings Limited承擔於公司擔保及其他抵押文件（「抵押文件」）下東方聯合不時結欠貸款銀行之貸款及利息總額之責任及義務，代價為港幣50,372,040元，透過按發行價港幣0.576元向賣家配發87,451,456股本公司股份結清；
- (f) 賣方、Illumination Holdings Limited與貸款銀行就東方聯合不時結欠貸款銀行之貸款及利息總額訂立涉及東方聯合已發行股本99.9%之股份押記；
- (g) 賣方、Illumination Holdings Limited與貸款銀行就東方聯合不時結欠貸款銀行之貸款及利息總額訂立最多達港幣419,441,000元之公司擔保；
- (h) 賣方、Noble Enterprises Pte. Ltd與吳光發及吳光豐（「吳氏兄弟」）於二零零六年二月三日訂立之框架協議（收購東方聯合51%權益的框架協議）（「框架協議」），內容有關（其中包括）由Illumination Holdings Limited收購東方聯合已發行股本51%；

- (i) 賣方、Illumination Holdings Limited、Noble Enterprises Pte. Ltd、吳光發及吳光豐、Sunbird Holdings Limited (受吳氏兄弟控制之公司)與一名獨立第三方於二零零九年一月十八日訂立之兩份補充框架協議(「補充框架協議」)，內容有關(其中包括)重組東方聯合股權(由Illumination Holdings Limited及另一名獨立第三方分別持有99.9%及0.1%權益)；
- (j) 經補充框架協議修訂及補充之框架協議統稱為過往總協議；
- (k) 東方聯合結欠Noble Enterprises Pte. Ltd本金額為港幣87,999,020元之免息股東貸款(「目標貸款」)；
- (l) 有關賣方向廣州光明提供之循環貸款信貸最多人民幣200,000,000元(作為支付與廣州光明廣場拆卸工程、建設工程、稅項及銀行貸款有關之應付未付款項之融資)之相關協議及抵押文件；
- (m) 中國物流基礎設施(控股)有限公司與Phoenix Real Estate Fund Wai Gao Qiao (Cayman Islands) Limited於二零一三年八月八日訂立之買賣協議，內容有關買賣凡宜和外高橋控股有限公司之全部已發行股本，代價為143,888,734美元；
- (n) 本公司與龍宏(香港)有限公司於二零一三年六月二十日訂立之有條件買賣協議，內容有關收購安基控股有限公司全部已發行股本，代價為人民幣40,000,000元；

- (o) 本公司、Well Luck Group Limited與天津萬士隆集團有限公司於二零一三年三月六日訂立之總買賣協議及其所有相關買賣文據，內容有關(1)收購香港海博國際投資集團有限公司100%股權；(2)收購香港海誠集團有限公司70%股權及70%股東貸款；及(3)收購天津萬士隆國際物流有限公司36.07%股權，代價為人民幣134,455,767.36元（「天津收購事項」）；
- (p) 衢州市國土資源局柯城分局（賣家）與衢州通成國際物流有限公司（買家）於二零一三年一月十六日訂立之土地使用權成交確認書，內容有關拍賣中國浙江省衢州市柯城區姜家山鄉2012-3號，成交價為人民幣15,401,100元；
- (q) 陸港與陸港一號地（香港）有限公司於二零一二年十二月二十四日訂立之協議，內容有關透過由陸港及陸港一號地（香港）有限公司分別向北京北建陸港國際物流有限公司注資相等於人民幣85,965,000元及人民幣37,035,000元，轉讓中國一幅土地及物業之擁有權。於完成後，陸港將向陸港一號地（香港）有限公司轉讓其於北京北建陸港國際物流有限公司之股權，代價為人民幣85,965,000元；
- (r) 新輝國際發展有限公司（買家）、和記港口北京有限公司（賣家）、新陽置業有限公司、北京陸港國際物流有限公司、嘉里物流（中國）投資有限公司與北京北建通成國際物流有限公司（「合資公司」）於二零一二年十二月二十四日訂立之協議，內容有關收購合資公司24%股權，代價為港幣47,156,006.04元；及
- (s) 新陽置業有限公司（貸方）與和記港口北京有限公司（借方）於二零一二年九月十日訂立之有條件協議，內容有關墊付最多人民幣34,920,000元貸款。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而總辦事處及香港主要營業地點則位於香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記總處為Codan Services Limited，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之公司秘書為蕭健偉先生。蕭先生為英國特許公認會計師公會之資深會員以及香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之會員。
- (e) 倘本通函及隨附代表委任表格之英文本與其各自之中文本存有任何歧異，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

下列文件之副本可於本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）止期間之一般辦公時間於本公司之香港主要營業地點查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本集團截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務報表；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之合約；
- (d) 本通函附錄四所載安永會計師事務所就本集團之未經審核備考財務資料發出之報告；
- (e) 本附錄「專家」一段所述安永會計師事務所發出之同意書；
- (f) 本公司所發出日期分別為二零一四年一月二十四日、二零一四年三月七日及二零一四年五月九日之通函；及
- (g) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



### 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)

茲通告北京建設（控股）有限公司（「本公司」）謹訂於二零一四年七月二十九日上午十一時正在香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情以普通決議案形式通過（不論有否修訂）下列決議案：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司間接全資附屬公司Cosmic Stand International Limited（作為買方）（「買方」）、Grand Vision Group Limited（作為賣方）（「賣方」）、本公司（作為買方保證人）及王正春先生（作為賣方保證人）於二零一四年六月一日訂立之買賣協議（「該協議」），據此，按照該協議之條款及條件，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售正峰集團有限公司股本中1,890,000,000股每股面值港幣0.1元之股份，總代價為港幣472,500,000元）（註有「A」字樣之副本已提呈大會，並經由大會主席簡簽以資識別），以及該協議項下擬進行之交易；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (b) 授權本公司董事共同、個別或以委員會形式採取彼等可能認為為使該協議以及其項下擬進行之任何交易落實或生效屬必須、適宜、合宜或權宜之該等行動、作出所有該等行為及事宜並簽立所有該等進一步文件或契據。」

承董事會命  
北京建設(控股)有限公司  
副主席  
于力

香港，二零一四年七月九日

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場  
66樓

附註：

1. 凡有權出席本公司大會及於會上投票之任何本公司股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席本公司大會及於會上投票。持有兩股或以上股份之股東，可委任超過一名受委代表代其出席本公司股東大會或類別大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。於以投票方式進行表決時，可親身或委派代表表決。
2. 委任代表文據須由委任人或其正式書面授權之受權人親筆簽署，如委任人為法團，則委任代表文據須蓋上公司印鑑，或經由法團負責人、受權人或其他獲授權簽署該文據之人士親筆簽署。

---

## 股東特別大會通告

---

3. 委任代表文據及（倘董事會要求）簽署該文據之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於文據所列人士擬於會上表決之大會或其續會指定舉行時間四十八小時前，或倘於大會或其續會日期後以投票方式進行表決，則最遲須於以投票方式進行表決之指定進行時間二十四小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司之辦事處（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）。倘無按此填交委任代表文據，則文據將被視為無效。
4. 交回代表委任文據後，股東仍可親身出席所召開之大會及於會上投票。
5. 隨附大會適用之代表委任表格。
6. 於大會上，上述決議案將以投票方式進行表決。