

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京發展（香港）有限公司
BEIJING DEVELOPMENT (HONG KONG) LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：154)

持續關連交易
物業服務合同

概要

謹此提述本公司於二零一二年二月十四日刊發的公告，內容有關訂立物業轉讓協議，據此，本公司同意購買而賣方同意出售該物業，現金代價為人民幣32,000,460元。

於二零一二年十二月三十一日，本公司與賣方訂立物業服務合同，據此，賣方將向本公司提供該物業公用地方及公用設施設備的物業管理服務。

賣方為本公司主要股東北京控股的間接全資附屬公司。於本公告日期，北京控股實益持有290,459,000股股份(相當於本公司的已發行股本約42.87%)。因此，根據上市規則，賣方為本公司的關連人士，故此根據上市規則第14A章，訂立物業服務合同構成本公司的持續關連交易。

由於物業服務合同的各項適用百分比率低於5%，故根據上市規則，訂立物業服務合同須遵守申報及公告規定，並獲豁免遵守獨立股東批准規定。

引言

謹此提述本公司於二零一二年二月十四日刊發的公告，內容有關訂立物業轉讓協議，據此，本公司同意購買而賣方同意出售該物業，現金代價為人民幣32,000,460元(相等於約39,506,741港元)。

於二零一二年十二月三十一日，本公司與賣方訂立物業服務合同，據此，賣方將向本公司提供該物業公共地方及公共裝置與設施的物業管理服務。

物業服務合同

日期： 二零一二年十二月三十一日

訂約方 (i) 本公司

(ii) 賣方

該物業稱為北控宏創科技園5號樓(由9號樓易名)，位於中國北京市昌平區超前路甲1號。該物業為一幢樓高六層的新建辦公用房，建築面積為4,705.95平方米。

賣方為該物業所在北控宏創科技園場址的開發商，亦為其物業管理商。於二零一二年十二月三十一日，本公司與賣方訂立物業服務合同，據此，賣方將向本公司提供該物業的物業管理服務，包括：

- (1) 維護及管理該物業以外公用地方的環境衛生及安全秩序；
- (2) 運行、維護及管理公用設施設備以供該物業使用；及
- (3) 運行、維護及管理該物業內有關供電、供水、消防、供暖及電梯系統的設施設備。

物業服務合同的年期為二零一二年二月十四日至二零一四年二月十三日止兩年，其後倘本公司與賣方並無意見分歧，則自動續期一年。

本公司應付的固定物業管理費為每年人民幣1,374,152元(相等於約1,696,484港元)，乃按每日每平方米(建築面積)人民幣0.80元計算。固定物業管理費須預先每季以現金支付。

電、水、供暖、電話、互聯網及車位費用將按實際消費基準收取。

本公司應付的固定物業管理費及浮動公用設施費用乃經訂約方公平磋商後達致，並以獨立第三方應付的費率(參考市場上類似物業一般適用及／或北京市政府訂明的費率)為基礎。

物業服務合同的年度上限

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年二月十三日止三個年度各年，本公司應付予賣方的固定物業管理費及浮動公用設施費用總額受限於年度上限3,000,000港元，乃按本公司應付的固定物業管理費人民幣1,374,152元及估計公用設施費用計算。

本公司、賣方及北京控股的資料

本公司的資料

本公司於香港註冊成立為投資控股公司。本集團附屬公司的主要業務包括提供資訊科技(「資訊科技」)相關服務，包括：(i)系統集成；(ii)興建資訊網絡及銷售相關設備；(iii)提供資訊科技技術支援及顧問服務；及(iv)開發及銷售軟件。

賣方的資料

賣方為一家於中國成立的有限公司，為北京控股的間接全資附屬公司。賣方主要從事物業開發、投資及管理。

北京控股的資料

北京控股為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。北京控股主要於中國從事天然氣業務、啤酒業務、污水處理及水務業務及收費公路業務。

訂立物業服務合同的理由和好處

賣方為該物業所在北控宏創科技園場址的開發商，亦為其物業管理商。董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立物業服務合同乃於本公司的日常及一般業務過程中進行，而物業服務合同的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

賣方為本公司主要股東北京控股的間接全資附屬公司。於本公告日期，北京控股實益持有290,459,000股股份(相當於本公司的已發行股本約42.87%)。因此，根據上市規則，賣方為本公司的關連人士，故此根據上市規則第14A章，訂立物業服務合同構成本公司的持續關連交易。

由於物業服務合同的各项適用百分比率低於5%，故根據上市規則，訂立物業服務合同須遵守申報及公告規定，並獲豁免遵守獨立股東批准規定。

除鄂萌先生及張虹海先生(亦為北京控股的董事)已就物業服務合同的董事會決議案放棄投票外，概無董事於物業服務合同中擁有重大權益或須就考慮及批准物業服務合同的董事會決議案放棄投票。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙用於本公告時具有以下涵義：

「北京控股」 指 北京控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：392)

「董事會」 指 本公司的董事會

「本公司」	指	北京發展(香港)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：154)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港現時的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	北控宏創科技園5號樓，位於中國北京市昌平區超前路甲1號
「物業服務合同」	指	本公司與賣方於二零一二年十二月三十一日訂立的物業服務合同，內容有關提供該物業的物業管理服務
「物業轉讓協議」	指	本公司與賣方於二零一二年二月十四日就該物業訂立的物業轉讓協議
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值1港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「賣方」	指	北京北控宏創科技有限公司，一家於中國成立的有限公司，為北京控股的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
北京發展(香港)有限公司
執行董事
王勇

香港，二零一二年十二月三十一日

於本公告日期，本公司的執行董事為鄂萌先生、張虹海先生、王勇先生、燕清先生、沙寧女士和吳光發先生；及本公司的獨立非執行董事為金立佐博士、宦國蒼博士和王建平博士。

人民幣金額乃按1.00港元=人民幣0.81元的匯率換算為港元，僅供說明之用。並不表示任何人民幣金額已或可能按有關匯率轉換。