

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份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。



北京控股有限公司
BEIJING ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：392)

關連交易 收購目標公司的全部股權

董事會欣然宣佈，於 2025 年 11 月 12 日，本公司全資附屬公司北京燃氣作為買方，與本公司最終控股股東北控集團的全資附屬公司北燃實業作為賣方，簽訂股權收購合同，北京燃氣同意收購北燃實業持有的北京北燃特種設備檢驗檢測有限公司 100% 股權。

根據上市規則第 14A 章，北燃實業為本公司之關連人士，股權收購構成本公司關連交易，並根據上市規則規模測算的結果，屬於需予公告的交易，但獲豁免遵守獨立股東批准。

一、 股權收購的主要內容

董事會欣然宣佈，於 2025 年 11 月 12 日，本公司全資附屬公司北京燃氣作為買方，與本公司最終控股股東北控集團的全資附屬公司北燃實業作為賣方，簽訂股權收購合同，北京燃氣同意收購北燃實業持有的北京北燃特種設備檢驗檢測有限公司（「目標公司」）100% 股權（「股權收購」），其中：

（一）代價

股權收購的交易代價為人民幣 5,460 萬元（「交易代價」），於目標公司完成產權變更後的 15 個工作日內一次性以現金支付，資金來自北京燃氣自有資金。

交易代價是根據獨立合資格評估機構上海立信對目標公司 100%股權的評估結果。

（二）交割

北燃實業應在取得北京產權交易所有限公司出具的股權收購憑證後 5 個工作日內，促使目標公司辦理產權變更登記，並保證在不晚於 30 個工作日內完成。

目標公司完成產權變更登記後 5 個工作日內，北燃實業需：

1. 將目標公司的控制權、管理權資產、業務、資料等移交給北京燃氣；
2. 促使目標公司辦理工商登記手續。

目標公司在完成以上全部事項當天為股權收購交割完成之日。

二、 股權收購的理由及裨益

（一）協同效應

股權收購符合北京燃氣發展規劃中“高標準做好燃氣管綫的安全運營工作，保障城燃業務安全運行”的總體要求，可提升北京燃氣管網的安全管理力度與運營效率，形成企業內部協同效應。

（二）資質效益

隨著天然氣管網使用年限的增加，檢驗檢測業務需求日益增長，增加特種設備檢驗檢測業務資質，可擴大北京燃氣天然氣產業鏈佈局，對公司長期穩定發展有重要意義。

（三）優化資源配置效益

股權收購後，北京燃氣可充分發揮在燃氣行業的地位和資源，促進目標公司拓展市場。借助豐富的企業管理經驗，制定有效的經營利潤模式，對目標公司經營現狀產生正向的引導，使其邁向企業化經營模式的正軌。減輕目標公司系統內轉企改制單位過渡期的經營負擔，形成目標公司體系內部的資源優化配置。

三、 評估目標公司價值的報告

（一）主要內容

根據上海立信出具的評估報告，本次評估選定收益法作為評估方法，並以此結果確定目標公司 100%股權於評估基準日的市場價值。未採用市場法主要是因國內可比交易案例及市場資料匱乏。未採用資產基礎法主要因該方法難以全面反映目標公司已具備的

持續獲利能力和未來成長潛力。而收益法能夠更完整地體現公司整體盈利能力和未來收益現值，故予以採用。其中：

1. 評估基本假設

評估工作建立在持續經營（原用途維持不變並長期運營）、公開市場（資產在競爭市場自由買賣，價格按供求關係決定）及交易假設（假設資產正在交易中，按市場條件評估）等基本前提之上。一般假設包括：國家及地方相關政策、法律法規無重大變動；公司經營規模、合作模式保持穩定；稅率、利率等外部經濟環境未發生顯著不利變化。特定假設涵蓋：公司現有資產用途不變、經營者盡職推進發展計劃、財務政策一致、經營模式及租賃安排可持續、融資管道暢通等。

2. 評估模型與主要核心參數

本次評估採用折現現金流模型，以企業自由現金流為收益口徑，折現率則按加權平均資本成本（WACC）確定，其中：

(1) 營業收入預測：檢測業務基於北京市地下壓力管網檢測需求，按每年 8% 增長。培訓與技術服務業務按 5% 增長，2030 年起進入穩定期，收入水平保持 2029 年規模；

(2) 成本與費用預測：營業成本及管理費用中多項費用以 2024 年為基準，按每年 2% 增長。折舊按照固定資產台賬折舊情況進行預測。2030 年開始進入穩定期，永續期各項成本費用與 2029 年保持一致。稅金及附加按增值稅 6% 及相應附加稅測算；所得稅率按 25% 計算；

(3) 折現率計算：採用 WACC 模型，股權報酬率按資本資產定價模型（CAPM）測算為 9.35%，其中無風險利率 2.17%、 β 系數 0.9886、市場風險溢價 6.31%、特定風險報酬率 1.5%、債權報酬率 3.85%；最終 WACC 為 8.74%。

3. 評估結論

基於上述模型、假設及參數，通過計算目標公司經營性資產價值，並綜合溢餘資產、非經營性資產及付息債務價值，最終得出公司 100% 股權價值為人民幣 5,460 萬元。

(二) 審閱及判斷

董事會已對評估報告以及當中涉及的盈利預測履行審查責任。為此，董事會已經進行之盡職調查，包括但不限於詳細審閱評估報告、審慎審定其關鍵假設和核實數據，並與評估機構進行會議討論及問詢。

此外，為強化盡職調查之完整性，董事會聘請本公司獨立核數機構德勤對評估報告中用於計算折現未來估計現金流量之相關部分進行獨立鑒證，並出具報告。董事會秉持以批判性思維及審辨的態度，對所有相關數據進行了獨立及全面之評估。

上海立信及德勤均已經向本公司確認其為本公司的獨立第三方，於本公告日並未持有本公司及本集團任何成員公司的股權，或持有可以認購或提名其他人士認購本公司及本集團任何成員公司的任何證券或其權利。

經確認，並無董事於股權收購的交易中擁有任何重大利益及需就相關董事會決議案放棄投票。

基於上述工作，董事會確認，評估報告所採用之盈利預測是經過董事會審慎問詢後被採納，並認為是適當的。董事（包括獨立非執行董事）認為股權收購公平合理，按一般或更佳的商業條款進行，符合本公司及其股東的整體利益。

上海立信及德勤已就本公告中引述其名稱及報告內容之安排，分別向本公司出具了書面同意函，且該等同意函至今未予撤銷。

董事會關於盈利預測的函件及德勤獨立鑒證報告分別載於本公告的附錄一、附錄二。

四、 各相關公司情況

(一) 目標公司

1. 基本情況

目標公司是一家中國成立的有限責任公司，於中國主要從事特種設備（鍋爐、管道、壓力容器等）的定期檢驗、安全閥校驗、無損檢測以及技術培訓與服務等業務。另外，目標公司持有全資子公司北京科安特無損檢測有限公司，是一家於中國主要從事特種設備無損檢測業務的公司。

目標公司是由事業單位轉制為企業，因此無原始投資成本。

股權收購前，目標公司由北控集團全資附屬公司北燃實業持有其 100% 股權。股權收購交割後，目標公司將由北京燃氣持有其 100% 股權，並成為本公司的間接全資附屬公司。

2. 財務情況

根據目標公司按照中國公認會計準則編制經審核之財務報表顯示，截至 2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日止年度的財務資料如下：

	截至 2024 年 12 月 31 日止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 2023 年 12 月 31 日止年度 (經審核) 人民幣千元
收入	32,882	64,407
稅前溢利	4,310	15,996
稅後溢利	3,331	12,073

目標公司於 2024 年 12 月 31 日的經審核綜合資產淨值為約人民幣 3,356.32 萬元。

(二) 北燃實業

北燃實業在中國主要從事壓縮天然氣、液化石油氣供應與銷售；製造、加工、銷售燃氣設備用具；燃氣管道施工、設備安裝、城市燃氣、熱力工程規劃及設計；工程測量；燃氣、熱力技術服務、焦炭生產、化工原料銷售及物業管理等。

(三) 北京燃氣

北京燃氣擁有 60 餘年歷史，負責北京市內外燃氣項目的投資、建設、運營、服務，並圍繞燃氣產業鏈，參與上游資源開發、長輸管線及儲氣庫建設運營，下游分散式能源、車用氣等業務，是覆蓋天然氣全產業鏈的能源企業。

(四) 本公司

本公司是北京市人民政府國有資產監督管理委員會在海外最大的投融資旗艦企業之一。在經歷過重組、轉型、資源整合等一系列改革後，成功蛻變為城市綜合公用事業公司，以燃氣，水務及環境業務及其上下游和業務相關的投資為主業，並配置啤酒業

務作為互補，形成協同發展的業態格局。成員企業均處於行業龍頭或區域領先的地位，對相關行業的市場、生態及發展具有較強影響力。

五、上市規則的涵義

根據上市規則第 14A 章，本公司全資附屬公司北京燃氣作為買方與本公司最終控股股東北控集團全資附屬公司北燃實業作為賣方的股權收購，由於北燃實業為本公司之關連人士，股權收購構成本公司關連交易，並根據測算結果需予以公告，但獲豁免遵守獨立股東批准。

六、釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載的涵義：

「北控集團」	指	北京控股集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，是本公司的最終控股股東，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資持有
「北京燃氣」	指	北京市燃氣集團有限責任公司，一家於中國成立的有限責任公司，是本公司的間接全資附屬公司
「北燃實業」	指	北京北燃實業集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，是北控集團的直接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	北京控股有限公司 (Beijing Enterprises Holdings Limited)，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（股份代號：392），是北控集團的間接控股附屬公司
「關連人士」	指	具有於上市規則賦予該詞的涵義
「交易代價」	指	具有於本公告「股權收購的主要內容」內「代價」一節賦予該詞的涵義

「控股股東」	指	具有於上市規則賦予該詞的涵義
「德勤」	指	德勤•關黃陳方會計師行，香港執業會計師，為本公司的獨立核數師
「董事」	指	本公司董事
「股權收購」	指	具有於本公告「股權收購的主要內容」一節賦予該詞的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海立信」或 「評估機構」	指	上海立信資產評估有限公司，為獨立的中國合資格資產評估機構
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有於上市規則賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	北京北燃特種設備檢驗檢測有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，詳情載述於本公告「各相關公司情況」內「目標公司」一節
「評估基準日」	指	2024年9月30日
「評估報告」	指	上海立信就目標公司全部股權編製日期為2025年8月29日的資產評估報告

「%」 指 百分比

承董事會命
北京控股有限公司
主席
楊治昌

香港，2025 年 11 月 12 日

於本公告日期，本公司董事會由：五名執行董事楊治昌先生（主席）、熊斌先生（行政總裁）、許彤先生、耿超先生及董渙樟先生；兩名非執行董事余煥鍵先生及蘇俊杰先生；四名獨立非執行董事武捷思先生、林海涵先生、楊孫西博士及陳曼琪女士組成。

附錄一：董事會函件



北京控股有限公司
BEIJING ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：392)

關於北京控股有限公司所屬北京市燃氣集團有限責任公司收購
北京北燃特種設備檢驗檢測有限公司全部股權之關連交易
所依據的評估報告中涉及盈利預測的函

致：北京控股有限公司獨立股東

就北京控股有限公司（「**本公司**」）附屬公司北京市燃氣集團有限責任公司向北京北燃實業集團有限公司收購北京北燃特種設備檢驗檢測有限公司的關連交易，其交易對價乃依據由獨立的中國合資格評估機構（「**評估機構**」）上海立信資產評估有限公司出具日期為 2025 年 8 月 29 日的評估報告（「**評估報告**」）釐定，當中採用之收益法涉及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第 14.61 條項下的盈利預測（「**盈利預測**」）。

本公司董事會（「**董事會**」）已對評估報告中涉及的盈利預測履行審查責任。為此，董事會已經進行之盡職調查，包括但不限於詳細審閱評估報告、審慎審定其關鍵假設、核實數據，並與評估機構進行會議討論及問詢。

此外，為強化盡職調查之完整性，聘請本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行對評估報告中用於計算折現未來估計現金流量之相關部分進行獨立鑒證，並出具報告。董事會秉持以批判性思維及審辨態度，對所有相關數據進行了獨立及全面之評估。

基於上述工作，董事會確認，評估報告所採用之盈利預測是經過董事會審慎問詢後採納，並認為是適當的。

此致

北京控股有限公司

董事會主席

楊治昌

2025 年 11 月 12 日



關於北京北燃特種設備檢驗檢測有限公司 100%股權估值
相關折現未來估計現金流計算的獨立鑒證報告

致：北京控股有限公司董事

我們已審查了上海立信資產評估有限公司於 2025 年 8 月 29 日就北京北燃特種設備檢驗檢測有限公司截至 2024 年 9 月 30 日的 100%股權估值（「估值」）所依據的折現未來估計現金流的計算。北京北燃特種設備檢驗檢測有限公司是一家在中華人民共和國註冊成立的公司。基於折現未來估計現金流的估值被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第 14.61 條項下的盈利預測，並將包含在北京控股有限公司（「公司」）於 2025 年 11 月 12 日發佈的有關收購北京北燃特種設備檢驗檢測有限公司 100%股權的公告（「公告」）中。

董事對折現未來估計現金流的責任

公司董事負責根據董事確定的基礎和假設（在公告中列明，（「假設」））編制折現未來估計現金流。此責任包括執行與估值相關的折現未來估計現金流編制有關的適當程序，採用適當的編制基礎，並作出在當時情況下合理的估計。

我們的獨立性和質量管理

我們已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的《職業會計師道德守則》的獨立性及其他道德要求，該守則基於誠信、客觀性、專業勝任能力與盡職盡責、保密性和職業行為的根本原則。

我們事務所適用香港會計師公會頒布的《香港質量管理準則第 1 號》（HKSQM 1）《對執行財務報表審計或審閱、其他鑒證或相關服務業務的事務所的質量管理》，該準則要求事務所設計、實施和運行包括遵守道德要求、專業標準及適用法律法規要求的政策和程序的質量管理體系。

報告會計師的責任

我們的責任是對折現未來估計現金流的計算是否在所有重大方面根據估值所依據的假設妥善編制發表意見，並僅根據上市規則第 14.60A(2)條的要求向您整體報告，不作其他用途。我們對本報告的內容不對任何其他人士承擔責任或接受任何責任。

我們的鑒證工作根據香港會計師公會頒布的《香港鑒證業務準則第 3000 號（修訂）》“除歷史財務信息審計或審閱外的其他鑒證業務”進行。該準則要求我們遵守道德要求，並計劃和執行鑒證工作，以合理確信折現未來估計現金流的計算在所有重大方面是否根據假設妥善編制。我們的工作主要限於向公司管理層詢問，考慮折現未來估計現金流所依據的分析和假設，並檢查折現未來估計現金流編制的算術準確性。我們的工作不構成對北京北燃特種設備檢驗檢測有限公司的任何估值。

由於估值涉及折現未來估計現金流，編制時未採用公司的會計政策。假設包括關於未來事件和管理行為的假設性假設，這些假設無法以與過去結果相同的方式進行確認和驗證，且可能發生或不發生。即使預期的事件和管理行為發生，實際結果仍可能與估值存在差異，且差異可能重大。因此，我們未對假設的合理性和有效性進行審閱、考慮或執行任何工作，亦不對其發表任何意見。

意見

基於上述情況，我們認為，就計算而言，折現未來估計現金流在所有重大方面已根據假設妥善編制。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2025 年 11 月 12 日