

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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並非要約出售或邀請要約購買任何證券，而本公佈或其任何內容亦不構成任何合約或承諾之基礎。本公佈並非在美國出售證券之建議。本公佈及其任何副本不得帶入美國或在美國分發。有關證券並無亦不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)登記，未辦理登記或未獲豁免登記則證券不得在美國發售或出售。證券不會在美國進行公開發售。



**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)

**發行二零二三年到期600,000,000美元5.95%利率擔保債券及  
根據上市規則第13.18條作出之披露**

董事會欣然宣佈，本公司及發行人就債券發行與聯席牽頭經辦人於二零二零年二月二十四日(交易時段結束後)訂立認購協議。

發行債券的所得款項總額將為600,000,000美元。

本集團擬將自債券所收取之所得款項淨額用作為其現有借款進行再融資。

本公司將向聯交所申請批准以僅向專業投資者發行債務證券之方式買賣債券。本公司已收到聯交所發出的債券上市資格確認。債券於聯交所上市不應被視為債券或本公司的價值指標。

認購協議須待當中先決條件達成或獲豁免後，方告完成。此外，認購協議可在若干情況下終止。由於債券發行未必一定會完成，本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 緒言

董事會欣然宣佈，本公司及發行人就債券發行與聯席牽頭經辦人於二零二零年二月二十四日(交易時段結束後)訂立認購協議。

## 認購協議

### 日期

二零二零年二月二十四日

### 認購協議訂約方

- (a) 發行人；
- (b) 本公司作為擔保人；及
- (c) 聯席牽頭經辦人。

國泰君安證券(香港)有限公司、Credit Suisse (Hong Kong) Limited、中信銀行(國際)有限公司、招銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、興業銀行股份有限公司香港分行、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、中國光大銀行股份有限公司香港分行、星展銀行有限公司、絲路國際資本有限公司、中泰國際證券有限公司、東方證券(香港)有限公司、中信里昂證券有限公司、天風國際證券與期貨有限公司、民銀證券有限公司、招商永隆銀行有限公司、興證國際證券有限公司及中投證券國際經紀有限公司為債券發售及銷售之聯席牽頭經辦人。據董事作出一切合理查詢後所悉、所知及所信，聯席牽頭經辦人為獨立第三方，並非本公司關連人士。

債券及本公司作出之擔保並未亦將不會根據美國證券法進行登記。因此，債券遵照美國證券法S規例在美國境外提呈發售或出售。債券不會向香港公眾人士發售。

## 債券之主要條款

### 提呈發售之債券

發行人將發行初始本金總額 600,000,000 美元之債券，除非根據債券條款於其到期前贖回，否則債券將於二零二三年二月二十七日期滿，惟須受完成之若干條件所限。於到期後，債券應按照其本金及其應計利息支付。債券將受惠於北京控股集團有限公司（「維好承諾人」）發行之維好及流動資金支持契據（「維好及流動資金支持契據」）。

### 發行價

債券本金額的 100%。

### 面值

債券之面值將為 200,000 美元及如超過該數目則為 1,000 美元之完整倍數。

### 利息

債券將按 5.95% 之年利率計息，須自二零二零年八月二十七日起於每年之二月二十七日及八月二十七日每半年期末支付。

### 債券之地位及擔保

債券將構成發行人之直接、非後償、無條件及（受限於條件）無抵押之責任以及彼此之間在任何時間應處於平等地位且並無任何優先權，並至少與發行人所有其他現有及未來無抵押及非後償責任處於同等受償地位，惟須受限於條件，而適用法例可能規定之有關例外情況則除外。

除適用法例可能規定之有關例外情況外及受限於條件者，本公司於擔保項下之責任於任何時間至少與其所有其他現有及未來無抵押及非後償責任享有同等地位。

## 違約事件

條件項下之違約事件包括(其中包括)：

- (a) 發行人及本公司未能於有關支付到期日就任何債券支付本金或溢價，或發行人及本公司未能於有關支付到期日後起計14日內支付任何債券利息；
- (b) 發行人、本公司或維好承諾人未能履行或違反債券、信託契據、維好及流動資金支持契據或代理協議之任何契諾或協議(上文條款(a)所指定之違約、或未能履行或遵守維好及流動資金支持契據的若干承諾，而該不作為或違約行為導致控制權出現變動，且給予任何債券持有人可根據條件要求贖回有關持有人之債券的權利，則除外)，而該項違約或違反行為於受託人向發行人或本公司發出書面通知後連續30日期間持續存在；
- (c) 就發行人、本公司或本公司任何附屬公司之任何債務或擔保，而所有該等人士之所有該等債務總計未償還本金額為66,000,000美元(或其美元等值)或以上而言，無論有關債務屬目前存在或將在以後產生，(i)違約事件導致其持有人於所示到期日前宣佈有關債務到期及應付及／或(ii)於到期時未能支付本金、利息或溢價；
- (d) 就向發行人、本公司或本公司任何附屬公司發出且未付或未獲解除之一項或多項最終付款裁決或命令，於(i)該最終裁決或命令記錄在案後或(ii)就安置安排(定義見下文)而言，於有關最終裁決或命令規定支付或解除之最後期限後連續90日期間，導致針對所有該等人士之未償還及未付或未獲解除之所有該等最終裁決或命令之總金額超過60,000,000美元(或其美元等值)(「**限定金額**」)，而於該期間並無因上訴待決或其他情況而暫緩執行，惟前提是誠如就債券而刊發之發售通函內所述由光明廣場佔用之土地所作出之安置安排(「**安置安排**」)之任何該等最終裁決或命令而言或與其有關之未償還總金額不超過65,900,000美元(或其美元等值)並不構成本(d)段中之違約事件，該金額亦不計入限定金額之釐定內。為免存疑，倘就安置安排而言或與其有關之任何最終裁決或命令之金額超過65,900,000美元(或其美元等值)，有關差額將計入限定金額之釐定內；

- (e) 發行人、本公司或本公司任何主要附屬公司(定義見條件)為(或按法律或被法庭視為或可被視為)無力償債或破產或無力支付其債務(不論實際或或有債務)、停止、暫停或威脅停止或暫停支付其全部或重大部分(或某一特定類別)債務，就其所有(或特定類型的全部)債務(或其將會或可能無力支付的到期債務)推遲償付、延期償付或其他重新調整而建議訂立或訂立任何協議，就任何該等債務與相關債權人或為相關債權人的利益建議作出或作出全面轉讓或安排或和解協議，或就發行人、本公司或任何主要附屬公司的全部或任何部分(或特定類型的)債務協定或宣佈延期償付；或委任發行人、本公司或任何主要附屬公司或發行人、本公司或任何主要附屬公司的全部或任何重大部分資產及營業額的管理人或清盤人(或就該委任提出申請)；
- (f) (i)對發行人、本公司或本公司任何主要附屬公司作出終止、清盤或解散、破產管理或司法管理命令或就此通過有效決議案；或(ii)發行人、本公司或本公司任何主要附屬公司停止或威脅停止進行其所有或絕大部分的業務或營運，就(i)或(ii)分段而言，下列情況則除外，(A)按照債券持有人特別決議案批准之條款進行重整、聯合、重組、合併或綜合；(B)倘本公司任何主要附屬公司終止、清盤或解散之原因為償債終止、清盤或解散；或(C)本公司任何主要附屬公司因按公平磋商原則出售而終止有關業務或營運。為免存疑，就債券而刊發之發售通函內「概述 — 近期發展 — 計劃出售物流倉庫項目公司」所述之任何交易之簽立及／或完成並不構成本(f)段之違約事件；
- (g) 對發行人、本公司或本公司任何主要附屬公司之物業、資產或收入之任何重大部分於判決前提出的扣押、扣留、執行、檢取或實施、執行或提出其他法律程序，並且於60日內未獲解除；
- (h) 產權負擔人接管或當行政或其他接管人或破產管理人或其他類似人員獲委任接管發行人、本公司或本公司任何主要附屬公司(視情況而定)的物業、資產或收入之全部或任何重大部分，並且於60日內未獲解除；

- (i) 發行人、本公司或本公司任何主要附屬公司以其全體債權人(或其任何類別之債權人)為受益人而作出轉易或轉讓或與其全體債權人(或其任何類別之債權人)訂立任何重組協議或其他安排；
- (j) 任何人士採取任何步驟而將導致發行人、本公司或任何本公司附屬公司之全部或重大部分資產遭檢取、強制收購、沒收或國有化，以致發行人、本公司或本公司任何主要附屬公司(倘適用)不得對其物業、資產或收入之全部或任何重大部分行使正常控制權(倘就該等資產尚未被檢取、強制收購、沒收或國有化而言)；
- (k) 北京市政府宣佈延期支付任何債務；
- (l) 發行人不再為本公司直接或間接全資擁有及控制之附屬公司；
- (m) 任何債券、信託契據、代理協議、維好及流動資金支持契據或擔保為或成為不能強制執行或無效；
- (n) 任何就發行人、本公司或維好承諾人於債券、信託契據、代理協議、維好及流動資金支持契據或擔保下所需履行之責任之規例、判令、同意、批准、許可或其他授權之有效性或可強制執行性屆滿或遭撤銷、撤回或終止或以其他方式不再具十足效力及效用或予以修訂；及
- (o) 根據任何相關司法權區法律，發生與上文(d)至(n)段(包括首尾兩段)所述任何事件具有或可能具有類似影響之任何事件。

倘有關債券之任何違約事件發生並持續，受託人可酌情決定及當持有當時未償付債券本金總額至少25%之持有人以書面形式作出要求或債券持有人按特別決議案有所指示之情況下向發行人發出通知，表明債券之本金額連同任何應計利息(倘適用)，將即時到期並須立即支付。

## 控股股東在條件項下之特定履約責任

倘發生控制權變動(定義見下文)事件，各債券持有人將有權按有關持有人之選擇要求發行人按其債券本金額之101%(連同應計利息)贖回全部或僅部分該等持有人之債券，惟須受條件所限。

倘發生下列情況，則為「控制權變動」事件：

- (a) 北京市人民政府國有資產監督管理委員會並無直接或間接持有維好承諾人至少50.1%之已發行及在外流通股本，或並不控制維好承諾人；或
- (b) 倘任何人士於交割日並無或不視作擁有本公司之控制權，則有關人士或該等一致行動之人士(北京市人民政府國有資產監督管理委員會、維好承諾人或彼等各自之任何附屬公司除外)將取得本公司之控制權；或
- (c) 本公司綜合業務或合併或出售或轉讓其全部或絕大部分資產予任何其他人士(北京市人民政府國有資產監督管理委員會、維好承諾人或彼等各自之任何附屬公司除外)，除非有關綜合業務、合併、出售或轉讓將不會導致其他人士取得本公司或繼承實體之控制權；或
- (d) 一名或以上其他人士(北京市人民政府國有資產監督管理委員會、維好承諾人或彼等各自之任何附屬公司除外)取得本公司全部已發行股本之法定或實益擁有權；或
- (e) (i) 維好承諾人或其任何附屬公司不或不再直接或間接(包括透過擁有股本、擁有投票權、合約或以其他方式獲得)擁有或持有本公司已發行股本逾40%之投票權及／或(ii) 維好承諾人或其任何附屬公司不或不再直接或間接為本公司之單一最大股東。

## 維好及流動資金支持契據

### 日期

將於二零二零年二月二十七日或前後訂立

### 維好及流動資金支持契據訂約方

- (a) 發行人；
- (b) 本公司作為擔保人；
- (c) 維好承諾人；及
- (d) 受託人。

維好承諾人擬透過訂立維好及流動資金支持契據，以協助發行人及本公司達成彼等於債券及信託契據項下之責任。根據維好及流動資金支持契據，維好承諾人將(其中包括)致使發行人及本公司各自擁有足夠流動資金，以確保發行人及本公司各自能夠根據條件、信託契據及代理協議及時支付債券及擔保項下或與其相關的任何應付款項。維好及流動資金支持契據並不構成維好承諾人對於發行人及本公司在債券及信託契據項下之責任之擔保。

### 控股股東在維好及流動資金支持契據項下之特定履約責任

在維好及流動資金支持契據期內任何時間，維好承諾人都向發行人、本公司及受託人承諾：

- (a) 維好承諾人、北京市人民政府國有資產監督管理委員會及／或彼等各自之任何附屬公司將控制(定義見條件)本公司；
- (b) 維好承諾人或其任何附屬公司將直接或間接(包括透過擁有股本、擁有投票權、合約或以其他方式獲得)擁有或持有本公司已發行股本逾40%之投票權；
- (c) 維好承諾人或其任何附屬公司將直接或間接為本公司之單一最大股東；及
- (d) 維好承諾人將促使本公司直接或間接擁有及持有發行人所有發行在外股份。

本公佈乃按照上市規則第13.18條之規定而作出。



## 債券發行之理由

本集團擬將自債券所收取之所得款項淨額用作其現有借款進行再融資。

## 上市

本公司已向聯交所申請批准以僅向專業投資者發行債務證券之方式買賣債券。債券於聯交所上市不應被視為表明債券或本公司屬可取。

「董事會」	指	董事會
「債券」	指	由發行人發行及本公司擔保之二零二三年到期600,000,000美元5.95%利率擔保債券
「債券發行」	指	發行人發行債券
「交割日」	指	二零二零年二月二十七日
「本公司」	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
「條件」	指	債券之條款及條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	發行人、本公司及其附屬公司或聯屬公司
「擔保」	指	本公司就發行人於債券項下之責任所作之擔保
「香港」	指	中國香港特別行政區
「發行人」	指	BPHL Capital Management Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司

「聯席牽頭經辦人」	指	國泰君安證券(香港)有限公司、Credit Suisse (Hong Kong) Limited、中信銀行(國際)有限公司、招銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、興業銀行股份有限公司香港分行、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、中國光大銀行股份有限公司香港分行、星展銀行有限公司、絲路國際資本有限公司、中泰國際證券有限公司、東方證券(香港)有限公司、中信里昂證券有限公司、天風國際證券與期貨有限公司、民銀證券有限公司、招商永隆銀行有限公司、興證國際證券有限公司及中投證券國際經紀有限公司
「維好及流動資金支持契據」	指	本公佈「維好及流動資金支持契據」一節所述之將於二零二零年二月二十七日或前後訂立之維好及流動資金支持契據
「維好承諾人」	指	北京控股集團有限公司，根據中國法律成立之有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「專業投資者」	指	定義見上市規則第37章及香港法例第571章證券及期貨條例
「安置安排」	指	具有本公佈「違約事件」分節所賦予該詞之涵義
「認購協議」	指	發行人、本公司與聯席牽頭經辦人於二零二零年二月二十四日訂立之認購協議

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	即就發行人、本公司或任何其他實體而言，(i)發行人、本公司或該實體(視情況而定)持有大部分投票權或(ii)發行人、本公司或該實體(視情況而定)屬其成員公司且有權委任或罷免大部分董事會成員或(iii)發行人、本公司或該實體(視情況而定)屬其成員公司及控制大部分投票權之任何公司，以及包括屬發行人、本公司或該實體(視情況而定)之附屬公司之附屬公司之任何公司
「限定金額」	指	具有本公佈「違約事件」分節所賦予該詞之涵義
「受託人」	指	花旗國際有限公司，為債券持有人之受託人
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修不時訂)
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命  
北京建設(控股)有限公司  
公司秘書  
鄭靜富

香港，二零二零年二月二十五日

於本公佈日期，執行董事為錢旭先生、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、馮魯寧先生及吳健南先生；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。