

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。



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)

有關貸款合同之 關連交易

貸款合同

於二零二零年八月二十六日（聯交所交易時段後），借方與貸方、牽頭銀行及代理銀行訂立貸款合同，據此，貸方已同意提供總額最多達人民幣1,300,000,000元之該等貸款。

根據貸款合同，於首次提取日期或之前，借方亦將訂立抵押合同而本公司將訂立保證合同，受益人為貸方，以作為該等貸款之擔保。

上市規則之涵義

於本公佈日期，本公司之最終控股股東北控集團擁有第一貸方股權不少於30%。第一貸方為北控集團之聯繫人，故根據上市規則第十四A章為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，根據貸款合同及抵押合同擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於根據貸款合同（涉及第一貸方於貸款合同項下之承擔）及抵押合同（涉及第一貸方於抵押合同之比例權益）擬進行之交易之若干適用百分比率超過5%，且該等貸款以已抵押物業作擔保，故根據上市規則第十四A章，訂立貸款合同及抵押合同須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會

股東特別大會將會召開及舉行，以供獨立股東考慮及酌情批准該等交易。本公司之獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事葛根祥先生、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及謝明先生組成）已告成立，以就該等交易向獨立股東提供意見。裕韜資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

本公司預期於二零二零年九月十六日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）該等交易之進一步詳情，連同獨立董事委員會之推薦建議、獨立財務顧問函件，以及召開股東特別大會之通告。

緒言

於二零二零年八月二十六日（交易時段後），借方與貸方、牽頭銀行及代理銀行訂立貸款合同，據此，貸方已同意提供最多達人民幣1,300,000,000元之該等貸款。

貸款合同

下表載列貸款合同之主要條款概要：

日期	二零二零年八月二十六日（聯交所交易時段後）
訂約方	<p>(1) 江蘇蘇南智城科技發展有限公司（作為借方）；</p> <p>(2) 北京控股集團財務有限公司（作為第一貸方），本集團之關連人士；</p> <p>(3) 交通銀行股份有限公司常州分行（作為第二貸方）；及</p> <p>(4) 中國工商銀行股份有限公司常州小營前支行（作為第三貸方、牽頭銀行及代理銀行）。</p> <p>據董事作出一切合理查詢後所悉、所知及所信，第二貸方及第三貸方（包括彼等各自之最終實益擁有人）均為獨立第三方。</p>
本金額	根據貸款合同提取之該等貸款總額上限最多為人民幣1,300,000,000元。

貸方之參與情況

貸方協定按下述參與借出該等貸款：

	人民幣百萬元	百分比
第一貸方	200	15.38%
第二貸方	500	38.46%
第三貸方	600	46.16%
總計	<u>1,300</u>	<u>100%</u>

提款

在達成提款先決條件之前提下，借方有權於二零二零年三月二十七日前進行多次提款。首次提款應於二零二一年五月十四日或之前提取。

利率

貸款基礎利率

貸款合同項下之利率乃基於訂約各方公平磋商後釐定，當中已參照（其中包括）中國商業銀行所報之當前利率及中國人民銀行提供之基準利率。

用途

僅供用於建設借方之該項目。

年期

請參閱下文所載之還款時間表。

還款

借方應按下述償還該等貸款：

計劃還款日期	計劃還款額
二零二三年二月二十一日	人民幣25百萬元
二零二三年八月二十一日	人民幣25百萬元
二零二四年二月二十一日	人民幣75百萬元
二零二四年八月二十一日	人民幣75百萬元
二零二五年二月二十一日	人民幣80百萬元
二零二五年八月二十一日	人民幣80百萬元
二零二六年二月二十一日	人民幣90百萬元
二零二六年八月二十一日	人民幣90百萬元
二零二七年二月二十一日	人民幣95百萬元
二零二七年八月二十一日	人民幣95百萬元
二零二八年二月二十一日	人民幣95百萬元
二零二八年八月二十一日	人民幣95百萬元
二零二九年二月二十一日	人民幣95百萬元
二零二九年八月二十一日	人民幣95百萬元
二零三零年二月二十一日	人民幣95百萬元
二零三零年八月二十一日	人民幣95百萬元
總計	<u>人民幣1,300百萬元</u>

倘該等貸款之實際借入總額少於人民幣1,300百萬元，則計劃還款額須按倒序調減。

提早還款

借方可於還款時間表所載之各個計劃還款日期前任何時間償還已提取但未償還之全部或部分該等貸款，前提為借方應向代理銀行提供不少於30個營業日之事先通知，並取得代理銀行之書面同意。還款額應至少為人民幣5百萬元及人民幣5百萬元之倍數（或代理銀行（基於大多數貸方之決定）同意之任何其他金額）。

違約

倘借方未能按貸款合同所明訂償還該等貸款之本金及應計利息或觸犯任何違約事件，則貸方將有權聲明該等貸款、到期利息及任何根據貸款合同須支付之款項即時應付，或執行貸款合同項下之一切或任何權利或補償。

先決條件

根據貸款合同首次提取該等貸款須受（其中包括）以下條件所規限：

- (1) 借方已與貸方、牽頭銀行及代理銀行訂立抵押合同，據此，借方同意以貸方為受益人抵押已抵押物業，作為該等貸款之抵押品，而抵押已辦妥登記手續；
- (2) 本公司已與貸方、牽頭銀行及代理銀行訂立以貸方為受益人之保證合同，據此，本公司同意保證借方於貸款合同項下之還款義務；
- (3) 借方及本公司已各自就貸款合同、抵押合同及保證合同取得相關內部批准；
- (4) 本公司已按照上市規則、本公司之組織章程大綱及細則以及適用法律，於股東大會上獲得獨立股東以普通決議案方式批准貸款合同及據此擬進行之交易；

- (5) 借方已提供貸方所要求之一切文件，包括但不限於註冊成立證書、組織章程大綱及細則、法定代表之身份證明文件、驗資報告、批准（其中包括）訂立貸款合同及據此擬進行交易之相關董事會決議案及／或股東決議案、最新年報及貸方所要求之任何其他文件；及
- (6) 該項目之項目資金已按照適用法律及法規之資金比率籌集。

擔保

根據貸款合同，借方同意訂立抵押合同而本公司同意訂立保證合同，受益人為貸方，以作為該等貸款之擔保。

根據貸款合同，借方進一步同意，於該項目之建設工程完成且取得所建物業（「**所建物業**」）之所有權證後，其將(i)撤銷抵押合同項下所建物業所處土地之抵押；及(ii)於有關撤銷後3個月內向代理銀行（為及代表全體貸方）抵押所建物業作為擔保。借方須於二零二三年底或之前完成抵押所建物業之必要手續。

詳情請參閱下文「抵押合同」及「保證合同」等段落。

抵押合同

考慮到根據貸款合同向借方提供該等貸款，借方（作為抵押人）、貸方（作為承押人）、牽頭銀行及代理銀行須於首次提取日期或之前訂立抵押合同，據此，借方已同意向貸方抵押已抵押物業，作為借方於貸款合同項下義務之擔保。

下表載列抵押合同之主要條款概要：

- 訂約方
- (1) 借方（作為抵押人）；
 - (2) 貸方（作為承押人）；
 - (3) 牽頭銀行；及
 - (4) 代理銀行。

主體事項

根據抵押合同，借方同意向貸方抵押下表所載土地之所有土地使用權及資產（如有）（統稱「已抵押物業」），作為借方於貸款合同項下義務之擔保：

土地	物業所有權證編號	土地總面積
位於中國江蘇省常州市天寧區青洋北路東側與太湖東路北側由借方擁有之所有土地物業。於本公佈日期，土地之資產值約為人民幣139.85百萬元。	0008518	土地總面積133,181平方米

抵押合同之有效期

由首次提取日期起至借方履行借款合同項下所有還款義務當日止之期間。

保證合同

考慮到根據借款合同向借方提供該等貸款，本公司（作為保證人）與貸方（作為受保人）、牽頭銀行及代理銀行須訂立保證合同，據此，本公司同意以貸方為受益人提供總保證金額相等於該等貸款總額上限最多人民幣1,300,000,000元之保證。

有關借款合同訂約各方之資料

本公司

本公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股公司。於本公佈日期，本集團主要從事投資、發展及經營(i)高端及現代化普通倉庫；(ii)冷鏈物流倉庫；(iii)本地農產品交易及分銷之專門批發市場；(iv)現代化工業廠房；及(v)投資商業物業及一級土地開發。

借方

借方為一間於中國成立之有限責任公司，並為中國工業地產（控股）有限公司（由本公司擁有約72.48%權益之公司）之全資附屬公司。借方主要從事工業地產投資、發展及營運管理。

貸方

第一貸方

第一貸方為一間於中國成立之有限責任公司。由於北控集團實益擁有第一貸方股權不少於30%，故第一貸方為北控集團之聯繫人。第一貸方為經中國銀行業監督管理委員會批准成立之非銀行金融服務機構。第一貸方通過吸納存款、發放貸款、受托經營等金融產品成為北控集團成員單位之間互相融通之平台。

第二貸方

據董事作出一切合理查詢後所悉、所知及所信，第二貸方為一間於中國成立之公司，主要從事銀行、投資管理、產業投資及資產管理。

第三貸方

據董事作出一切合理查詢後所悉、所知及所信，第三貸方（亦為牽頭銀行及代理銀行）為一間於中國成立之公司，主要從事銀行、投資管理、產業投資及資產管理。

訂立貸款合同之理由及裨益

該項目之土地面積約為133,181平方米，位於中國江蘇省常州市天寧區青洋北路東側與太湖東路北側，土地使用權由借方持有。該物業之土地使用權已轉讓予借方，為期50年，作工業用途。於該項目之建設工程完成後，預期根據該項目興建之蘇南智城科技產業園（「蘇南智城」）將包含多棟中低層建築物，包括45棟大樓、1座數據中心及多項配套商業設施，總樓面面積合共約為477,579平方米。蘇南智城之產業營運商及總部將集中於高端智能製造、新生代資訊科技及大數據產業。

貸款合同將可讓借方取得足夠資金，應付建設及發展該項目之財務需要。完成建設及發展該項目符合本公司之整體利益，預期該項目完成建設及發展後將隨即產生收入，亦符合業務策略及整體利益。此外，第一貸方為北控集團成員單位之間互相融通之平台，意味着北控集團為本集團之業務發展提供財務支援。

董事會認為(i)貸款合同下之該等貸款利率與當前市場利率相若；(ii)保證合同及抵押合同與現行市場標準相若；及(iii)該等貸款之還款期相對靈活，本集團償還該等貸款之壓力較少。董事認為，貸款合同、保證合同及抵押合同按或將按正常商務條款訂立、屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

於本公佈日期，本公司之最終控股股東北控集團擁有第一貸方股權不少於30%。就此而言，第一貸方為北控集團之聯繫人，故根據上市規則第十四A章為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，根據貸款合同及抵押合同擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於根據貸款合同（涉及第一貸方於貸款合同項下之承擔）及抵押合同（涉及第一貸方於抵押合同之比例權益）擬進行之交易之若干適用百分比率超過5%，且該等貸款以已抵押物業（本集團之資產）作擔保，故根據上市規則第十四A章，借方訂立貸款合同及抵押合同須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

董事概無於根據貸款合同及抵押合同擬進行之交易中擁有重大利益，亦無就批准根據貸款合同及抵押合同擬進行之董事會決議案放棄表決權。

股東特別大會

股東特別大會將會召開及舉行，以供獨立股東考慮及酌情批准據此擬進行之該等交易。

本公司之獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事葛根祥先生、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及謝明先生組成）已告成立，以就該等交易向獨立股東提供意見。裕韜資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

本公司預期於二零二零年九月十六日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）該等交易之進一步詳情，連同獨立董事委員會之推薦建議、獨立財務顧問函件，以及一份召開股東特別大會之通告。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞語具有下文賦予該詞之涵義：

「聯繫人」 指 具有上市規則賦予該詞之涵義

「北控集團」 指 北京控股集團有限公司，於中國成立之有限責任公司，為本公司之主要股東

「董事會」 指 不時之董事會

「借方」	指	江蘇蘇南智城科技發展有限公司，於中國成立之有限責任公司，為中國工業地產（控股）有限公司（由本公司擁有約72.48%權益之公司）之全資附屬公司
「營業日」	指	並非星期六、星期日（不包括員工須根據中國法定法規調休而需工作之星期六或星期日）或貸方開門從事銀行業務之法定公眾假期之日子
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：925）
「先決條件」	指	貸款合同項下之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	不時之本公司董事
「首次提取日期」	指	借方提取該等貸款首筆款項之提取日期，應不遲於二零二一年五月十四日
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證合同」	指	本公司與貸方、牽頭銀行及代理銀行將訂立之保證合同，據此，本公司已同意提供以貸方為受益人之保證，作為借方於貸款合同項下義務之擔保

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事葛根祥先生、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及謝明先生組成
「獨立財務顧問」	指	裕韜資本有限公司
「獨立股東」	指	北控集團及其聯繫人以外之股東
「獨立第三方」	指	本身及連同其各自之最終實益擁有人（視乎情況而定）為獨立於本公司及其關連人士，且與本公司及其關連人士並無關連（定義見上市規則）之人士或公司
「牽頭銀行」或 「代理銀行」或 「第三貸方」	指	中國工商銀行股份有限公司常州小營前支行，於中國成立之有限責任公司
「貸方」	指	第一貸方、第二貸方及第三貸方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等貸款」	指	借方根據貸款合同所提取本金總額上限最多為人民幣1,300,000,000元之貸款

「貸款合同」	指	借方、貸方、牽頭銀行及代理銀行所訂立日期為二零二零年八月二十六日之固定資產銀團貸款合同，內容有關由貸方向借方提供該等貸款
「貸款基礎利率」	指	全國銀行間同業拆借中心不時發表五年以上年期貸款之貸款市場報價年利率
「抵押合同」	指	借方、貸方、牽頭銀行及代理銀行將訂立之抵押合同，內容有關抵押已抵押物業作為借方於貸款合同項下義務之擔保
「已抵押物業」	指	本公佈「抵押合同」一段所界定之物業
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「該項目」	指	中國江蘇省常州市之工業物業發展項目
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東特別大會」	指	將為（其中包括）批准該等交易而召開及舉行之本公司股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	本公司股東

「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	根據貸款合同擬進行之交易，包括但不限於保證合同及抵押合同
「第一貸方」	指	北京控股集團財務有限公司，於中國成立之有限責任公司，為北控集團之聯繫人
「第二貸方」	指	交通銀行股份有限公司常州分行，於中國成立之有限責任公司
「%」	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，二零二零年八月二十六日

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、張旭東先生、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。