

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)

## **有關以公開掛牌方式進行潛在非常重大出售事項 及潛在關連交易之建議授權**

### **建議出售事項**

謹此提述本公司日期為二零二一年六月十五日之公佈，內容涉及有關建議以公開掛牌方式出售新陽及新輝各自己發行股本之90%（即建議出售事項）之預掛牌披露。

由於本公司為一間國家控制上市公司，根據規管出售國家控制資產之中國法律法規規定，本公司出售國有資產或產權須於合資格產權交易機構進行公開掛牌程序。

初步最低代價約人民幣1,669,200,000元（相等於約港幣1,982,000,000元）包括(i)待售股份之初步最低競標價（即人民幣1,500,000,000元（相等於約港幣1,781,000,000元）），乃主要參照目標集團之綜合資產淨值之90%釐定；及(ii)出讓待售貸款之代價。倘於初步公告期內並無確定成功競買人，則待售股份之最低競標價或會修訂為經修訂最低競標價（即不低於人民幣1,344,597,030元（相等於約港幣1,597,000,000元）之價格）。

最終代價應相等於公開掛牌之中標價，惟無論如何不得少於初步最低代價或經修訂最低代價(視情況而定)。

根據建議出售事項之條款，賣方應授予買方認購期權，據此，買方有權在完成後隨時要求賣方按不少於(i)餘下權益代價或(ii)於認購期權獲行使時目標集團估值之10% (即餘下權益估值) (以較高者為準) 之價格，出售賣方擁有之新陽及新輝各自餘下10%權益 (即餘下權益)，惟須遵守中國當時適用於出售國有資產之法律及法規以及聯交所之規定。

### **上市規則之涵義**

按照初步最低代價金額計算，建議出售事項之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則) 超逾75%。就授出認購期權而言，鑒於行使認購期權之酌情權不在本公司，故根據上市規則第14.74(1)條，授出認購期權將會被分類，如同認購期權已被行使一樣。就計算授出認購期權之百分比率(定義見上市規則) 而言，代價包括認購期權之權利金及行使價。概無與授出認購期權相關之權利金，而認購期權之行使價尚未決定。

儘管如此，由於根據上市規則第14.22條，授出認購期權及建議出售事項應合併計算，故建議出售事項連同授出認購期權預期將構成本公司一項非常重大出售事項，並須遵守上市規則第十四章下之申報、公告及股東批准規定。

於本公佈日期，合營夥伴持有北建通成24%股權，因此根據上市規則第14A.07(1)條屬本公司附屬公司層面之關連人士。倘合營夥伴之優先購買權獲承認，而合營夥伴選擇行使有關權利購買待售股份，並因而獲授認購期權，則根據上市規則第十四A章，建議出售事項連同授出認購期權將構成關連交易。

在達成上市規則第14A.101條所載條件之規限下，倘合營夥伴行使有關權利購買待售股份，並因而獲授認購期權，則根據上市規則第十四A章，建議出售事項連同授出認購期權須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

董事會有意徵求股東於股東特別大會上預先授予董事以公開掛牌方式進行及完成建議出售事項及授出認購期權之建議授權。

概無董事於建議出售事項或授出認購期權中有重大利益，故概無董事須就批准建議出售事項、授出認購期權及據此擬進行之交易之董事會決議案放棄表決權。

本公司將於二零二一年九月十五日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)建議出售事項及授出認購期權之進一步資料；(ii)香港獨立估值師將就該等物業發出之估值報告及中國估值師將就目標集團發出之估值報告；(iii)召開股東特別大會之通告；及(iv)上市規則規定之其他資料，以便安排足夠時間編製有關資料以供載入該通函。

公開掛牌之條款尚未落實，故可能進一步更改。此外，由於建議出售事項及授出認購期權不一定會進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司將遵照上市規則適時或按需要另行發表公佈。

謹此提述本公司日期為二零二一年六月十五日之公佈，內容涉及有關以公開掛牌方式進行之建議出售事項之預掛牌披露。

## 以公開掛牌方式進行建議出售事項

於二零二一年八月二十三日，董事會議決尋求建議授權，以於北交所以公開掛牌方式出售新陽及新輝各自己發行股本之90%以及出讓待售貸款。

### A. 目標集團

新陽及新輝（均為於香港註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司）主要從事投資控股。

於本公佈日期，新陽、新輝及合營夥伴分別擁有北建通成52%、24%及24%股權。

北建通成（於中國成立之有限責任合營企業）主要從事投資、發展及經營一個位於該等物業之物流園。北建通成乃一間合營企業，自二零一一年註冊成立以來，一直以權益法於本集團之綜合財務報表入賬。新輝及新陽有權按彼等各自於北建通成之股權比例分佔損益。

## 新輝

下文載列新輝之財務資料概要(以新輝截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度根據香港公認會計原則編製之經審核財務報表為基礎)：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 年度 港幣百萬元 (經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 年度 港幣百萬元 (經審核)
除稅前(虧損淨額)／純利	(6.5)	20.8
除稅後(虧損淨額)／純利	(6.5)	20.8

於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度，新輝分別錄得虧損淨額約港幣6,500,000元及純利約港幣20,800,000元，主要源於與其應付直接控股公司(即賣方)款項有關之匯兌虧損及匯兌收益。由於新輝於北建通成之投資於新輝之經審核財務報表按成本入賬，故北建通成之損益並無於新輝之經審核財務報表綜合入賬。該筆款項已於二零二零年十二月三十一日撥充資本。

於二零二零年十二月三十一日，本公司應佔新輝之經審核資產淨值(新輝於北建通成之投資按成本入賬)約為港幣356,900,000元。

## 新陽

下文載列新陽之財務資料概要(以新陽截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度根據香港公認會計原則編製之經審核財務報表為基礎)：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 年度 港幣百萬元 (經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 年度 港幣百萬元 (經審核)
除稅前(虧損淨額)／純利	(13.7)	44.2
除稅後(虧損淨額)／純利	(13.7)	44.2

於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度，新陽分別錄得虧損淨額約港幣13,700,000元及純利約港幣44,200,000元，主要源於與其應付直接控股公司(即賣方)款項有關之匯兌虧損及匯兌收益。由於新陽於北建通成之投資於新陽之經審核財務報表按成本入賬，故北建通成之損益並無於新陽之經審核財務報表綜合入賬。該筆款項已於二零二零年十二月三十一日撥充資本。

於二零二零年十二月三十一日，本公司應佔新陽之經審核資產淨值(新陽於北建通成之投資按成本入賬)約為港幣769,600,000元。

## 北建通成

下文載列北建通成之財務資料概要(以北建通成截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度根據香港公認會計原則編製之未經審核財務報表為基礎)：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 年度 港幣百萬元 (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 年度 港幣百萬元 (未經審核)
除稅前(虧損淨額)/純利	142.2	(30.9)
除稅後(虧損淨額)/純利	110.2	(23.3)

於二零二零年十二月三十一日，北建通成之未經審核資產淨值約為港幣2,120,000,000元。由於北建通成之損益並無於新輝及新陽之經審核財務報表綜合入賬，故新輝及新陽於二零一九年及二零二零年分別錄得虧損及溢利；而北建通成則於二零一九年及二零二零年分別錄得溢利及虧損。

根據中國公認會計原則，北建通成於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得除稅前純利約港幣49,100,000元及除稅後純利約港幣36,200,000元，並於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得除稅前純利約港幣42,700,000元及除稅後純利約港幣32,200,000元。根據香港公認會計原則與中國公認會計原則錄得之損益金額之差異主要在於該等物業之公平值變動。

## 北建通成擁有之物業

北建通成所擁有該等物業之詳情載列如下：

物業	物業擁有人	物業地址
1. 馬駒橋F14地塊	北建通成(100%)	中國北京市通州區馬駒橋鎮 地段編號YZ00-0606-0014
2. 馬駒橋F15地塊	北建通成(100%)	中國北京市通州區興貿南街 3號院
3. 馬駒橋F19地塊	北建通成(100%)	中國北京市通州區興貿南街 1號院

於二零二零年十二月三十一日，馬駒橋F19地塊及馬駒橋F14地塊工程仍在進行，完成工程之建設成本估計約為人民幣290,000,000元。馬駒橋F14地塊之會計及結算工作未必於完成前完成，其最終及實際建設成本可能上升。倘馬駒橋F14地塊之最終及實際建設成本超過人民幣290,000,000元，則差額將由北建通成獲授之現有銀行融資撥付，而本公司或賣方將不會作出進一步注資或貸款。

於完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司，而其財務資料將不會於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

## B. 賣方及合營夥伴

### 賣方

賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，亦為本公司之全資附屬公司，主要從事投資控股。

### 合營夥伴

合營夥伴為於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，為嘉里物流聯網有限公司（於英屬處女群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：636））（「嘉里物流」）之間接全資附屬公司。

## C. 建議出售事項之主要條款

### 競買人之資格

潛在競買人應符合（其中包括）下列資格：

1. 潛在競買人（合營夥伴除外）不得為本集團之關連人士（定義見上市規則第十四A章）；
2. 潛在競買人應具備穩健財務狀況及償債能力；
3. 潛在競買人應具備良好商業信譽；
4. 潛在競買人應為有效成立之企業或擁有全面公民身份之自然人；及
5. 中國法律法規下訂明之其他資格。

## 代價

初步最低代價約人民幣1,669,200,000元(相等於約港幣1,982,000,000元)包括(i)待售股份之初步最低競標價(即人民幣1,500,000,000元(相等於約港幣1,781,000,000元));及(ii)出讓待售貸款之代價。

新陽及新輝為北建通成之控股公司，除於北建通成之投資外，並無任何重大資產及負債。故此，待售股份之初步最低競標價人民幣1,500,000,000元(相等於約港幣1,781,000,000元)乃主要參照目標集團之綜合資產淨值之90%釐定，而該資產淨值乃基於北建通成經調整資產淨值之76%計算。北建通成之經調整資產淨值總額為港幣2,600,000,000元，乃參考(其中包括)(i)北建通成於二零二零年十二月三十一日之未經審核資產淨值約港幣2,120,000,000元；(ii)根據相關會計準則加入於二零二零年十二月三十一日有關該等物業累計公平值增幅之遞延稅項負債約港幣189,200,000元；及(iii)估值增值約港幣294,300,000元(即該等物業於二零二零年十二月三十一日之賬面值與按照將由香港獨立估值師就該等物業發出之初步估值報告使用市場法得出該等物業於二零二一年五月三十一日之初步估值之差額)釐定。

倘於初步公告期內並無確定成功競買人，則本公司或會向北交所申請修訂若干掛牌條件，包括修訂待售股份之最低競標價至不低於人民幣1,344,597,030元（相等於約港幣1,597,000,000元）之經修訂最低競標價。因此，經修訂最低代價包括(i)待售股份之經修訂最低競標價（即人民幣1,344,597,030元（相等於約港幣1,597,000,000元））；及(ii)出讓待售貸款之代價。經修訂最低競標價乃參考中國估值師就目標集團於二零二零年十二月三十一日之資產淨值所發表使用資產基礎法得出之初步估值報告結果釐定。經修訂最低競標價已獲北控集團（透過其全資附屬公司間接持有本公司已發行股本66.85%）批准，將按中國相關法律及法規向國資委辦理備案手續。

為避免低價出售國有資產，本公司須委聘一名中國獨立估值師負責對國有資產進行估值，而本公司必須按不少於中國獨立估值師釐定之估值之價格出售該國有資產。因此，董事會認為，經修訂最低代價屬公平合理。在初步最低代價需要調低至經修訂最低代價之情況下，本公司將會另行發表公佈。

潛在競買人應向於香港或中國銀行開立之一個或多個指定戶口支付一筆不少於待售股份初步最低競標價30%之金額，作為按金。買方支付之任何按金應按照北交所相關規定退還，而按金應於北交所確認成功競買人之身份後三(3)個工作日內向未有中標之競買人退還。

最終代價應相等於公開掛牌之中標價，惟無論如何不得少於初步最低代價或經修訂最低代價(視情況而定)。

最終代價應於香港支付。買方應(i)於完成時悉數支付最終代價；或(ii)於買賣協議生效日期後五(5)個工作日內，支付一筆金額不少於最終代價85%之首期款項，而最終代價之結餘應於完成後九(9)個月內支付。倘最終代價未在完成時全數支付，則買方應提供一項由香港持牌銀行發出之擔保或賣方滿意之其他擔保，並按最終代價之結餘以年率5.5%或中國貸款最優惠利率(以較高者為準)計算及支付利息，直至全數清償為止。

## 公開掛牌之程序

為開展建議出售事項之正式公開掛牌程序，賣方將向北交所提交掛牌通知，載列(其中包括)(i)待售股份之初步最低競標價；(ii)主要競標條款；及(iii)潛在競買人之描述及資格。本公司將在股東於股東特別大會上授出建議授權後且無論如何不遲於二零二一年十二月三十一日就建議出售事項向北交所提交掛牌通知。

公告期初步將為掛牌通知日期後二十(20)個工作日。於公告期內，合資格競買人可向北交所提交競價申請。於公開掛牌結束時，北交所將通知賣方成功競買人之身份。

於本公佈日期，合營夥伴擁有北建通成24%股權。根據北建通成之組織章程細則，倘新陽或新輝之控制權出現變動，則合營夥伴有權購買北建通成(而非新陽或新輝)之股權。就董事所深知及確信，於向北交所正式提交公開掛牌前，中國相關政府部門(包括北交所)會就有關合營夥伴是否有權優先於公開掛牌成功競買人購買待售股份(即合營夥伴之優先購買權)作出指示。

倘合營夥伴之優先購買權獲得承認，則與成功競買人進行建議出售事項會受到購買有關待售股份之合營夥伴之優先購買權規限。倘合營夥伴之優先購買權獲得承認，而合營夥伴選擇行使有關權利按待售股份之中標價(即成功競買人提交之競價金額)購買待售股份，則合營夥伴有優先權購買待售股份。倘合營夥伴之優先購買權不獲中國相關政府部門(包括北交所)承認，或合營夥伴選擇不使其於合營夥伴之優先購買權之權利購買待售股份，則成功競買人將有責任按中標價購買待售股份。

然而，倘未能於初步公告期內確定成功競買人，則賣方可將待售股份之最低競標價降低，故初步最低代價或會修訂至經修訂最低代價；在此情況下，賣方須遵守北交所規則之披露規定。在初步最低代價需要調低至經修訂最低代價之情況下，本公司將會另行發表公佈。

於本公佈日期，買賣協議之主要資料(包括買方、最終代價、付款條款及完成日期)均未落實。賣方將於確定買方時訂立買賣協議，並將遵守上市規則下之資料披露責任。於本公佈日期，本集團尚未就建議出售事項與任何人士訂立協議。

### **建議出售事項之先決條件**

建議出售事項須待本公司就建議出售事項完成所有備案手續及取得所有必要同意及批准(包括股東於股東特別大會上批准建議授權)後，方可作實。

根據北交所之規則，待售股份之買方一經確定，賣方即有無條件責任與該買方訂立買賣協議，並須於買方支付代價後完成根據買賣協議擬進行之交易。本公司已就適用於建議出售事項之規定及掛牌程序諮詢北交所，而北交所已表示，北交所之規則並不接受以股東批准為前提之掛牌。鑒於有關限制，除非取得事先授權，否則本公司將無法以公開掛牌方式進行建議出售事項。

## **出讓關聯方貸款**

在買賣待售股份完成之同一時間，買方（及／或其聯營公司）有責任於完成時按等額基準收購並受讓於完成日期之待售貸款。於二零二一年五月三十一日，關聯方貸款未償還總額及應計利息約為人民幣188,000,000元（相等於約港幣223,000,000元），包括以下未償還本金總額及應計利息金額：

- (i) 北建通成結欠本公司之約人民幣25,000,000元（相等於約港幣30,000,000元）；
- (ii) 北建通成結欠驥德（上海）投資有限公司（本公司一間間接全資附屬公司）之約人民幣25,000,000元（相等於約港幣30,000,000元）；
- (iii) 北建通成結欠北建（上海）倉儲有限公司（本公司一間間接全資附屬公司）之約人民幣28,000,000元（相等於約港幣33,000,000元）；及
- (iv) 北建通成結欠賣方之約人民幣110,000,000元（相等於約港幣130,000,000元）。

## **銀行貸款**

就商業銀行向目標集團借出之現有貸款而言，賣方將以在商業上合理之努力安排現有貸款銀行於完成後繼續貸款安排。目標集團現有銀行貸款之還款以（其中包括）該等物業作抵押。本集團並無向目標集團提供公司擔保。

然而，倘現有貸款銀行不同意於完成後繼續現行貸款安排，則買方須於完成時安排融資全數償還目標集團之未償還銀行貸款。

## **完成前溢利**

賣方及買方須共同委任國際認可核數師行對目標集團進行有關二零二零年十二月三十一日至完成日期期間之審核，以於完成後三(3)個月內出具完成賬目。賣方按比例享有完成賬目所確定目標集團於完成日期之純利。買方須於出具完成賬目後十五(15)個工作日內向賣方支付純利。

## **與馬駒橋項目一期及馬駒橋項目二期有關之事宜**

賣方須：

1. 在商業上合理之情況下努力於簽立買賣協議前完成整體最終接納之備案手續及就馬駒橋項目一期取得房屋所有權證；
2. 在商業上合理之情況下努力促使馬駒橋項目二期於二零二一年八月或之前完全竣工，並於二零二二年取得相應房地產權證；
3. 安排北建通成取得所有向目標集團借出貸款之銀行書面同意以公開掛牌方式進行建議出售事項；
4. 完成馬駒橋F15地塊及其上之樓宇及建築物之按揭登記手續，並取得證明北京農村商業銀行股份有限公司通州分行為承按人之按揭登記證副本；
5. 完成馬駒橋F19地塊及其上之樓宇及建築物之按揭登記手續，並取得證明中國工商銀行股份有限公司北京通州分行為承按人之按揭登記證副本；及

6. (a)完成馬駒橋F19地塊之建設成本會計結算工作；及(b)支付依法就馬駒橋F19地塊應付之相關政府費用。

#### **有關目標集團之完成前事宜**

1. 於完成前，賣方須安排目標集團各公司於日常業務中繼續經營其業務。倘出現下列任何一種情況，則賣方須於發生有關事件後三(3)天內書面通知已向北交所登記之潛在競買人：
  - (a) 目標集團任何公司從事正常業務範圍以外之業務；或
  - (b) 目標集團任何公司簽訂合約或協議、作出承諾、採取行動或批准上述任何行為，其可能或很有可能對其業務、資產、財務狀況或建議出售事項構成重大不利影響。
2. 北建通成須承擔應付其於完成前辭任之僱員之補償。賣方、買方及合營夥伴須於完成前共同磋商北建通成僱員之僱傭安排。

#### **目標集團於完成後之業務營運**

買方及賣方應於完成後在經營目標集團之租賃業務方面以目標集團之最佳利益行事，包括按市值租金向租戶（包括政府部門）出租該等物業之辦公空間、倉庫及配套設施。

## 買方有關餘下權益之優先購買權及認購期權

1. 倘賣方有意於完成日期後任何時間向第三方出售餘下權益，則買方享有優先購買權按不少於(i)餘下權益代價或(ii)餘下權益估值(以較高者為準)之價格購買該等餘下權益(「買方優先購買權」)，惟須遵守中國當時有關出售國有資產之適用法律及法規以及聯交所之規定。餘下權益估值將為參照以下兩者釐定之目標集團資產淨值之10%(以較高者為準)：(i)按照將由香港獨立估值師出具之物業估值報告中使用市場法得出北建通成當時擁有之物業之評估值，經目標集團其他資產及其他負債之綜合賬面金額調整；及(ii)按照將由中國獨立估值師出具之估值報告中使用資產法得出目標集團之資產淨值之評估值。
2. 買方根據認購期權有權於完成後隨時要求賣方按不少於(i)餘下權益代價或(ii)餘下權益估值(以較高者為準)之價格出售餘下權益，惟須遵守中國當時有關出售國有資產之適用法律及法規以及聯交所之規定。
3. 於買方行使買方優先購買權或認購期權時，賣方應按不低於(i)餘下權益代價；或(ii)餘下權益估值(以較高者為準)之初步最低競標價，以公開掛牌方式出售餘下權益。因此，出售餘下權益之代價將計及於買方優先購買權或認購期權獲行使時之目標集團之增值(如有)。倘買方行使買方優先購買權或認購期權，本公司將會另行發表公佈。
4. 於買方行使買方優先購買權或認購期權買賣餘下權益完成時，買方亦有責任同時購買目標集團當時結欠本集團之未償還貸款額(包括本金及應計利息)。

## 陳述及保證

賣方應於買賣協議中作出若干有關目標集團之陳述及保證，包括但不限於：(i) 妥為註冊成立及有效存在；(ii) 有關待售股份及北建通成76%股權之所有權及擁有權；(iii) 遵守適用法律及法規；(iv) 財務及業務狀況以及負債；及(v) 該等物業之業權及擁有權。

## 稅項

進行建議出售事項須繳付香港印花稅，以及根據中國國家稅務總局於二零一五年二月三日發佈之《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「**第7號公告**」）及於二零一七年十二月一日生效之《國家稅務總局關於非居民企業間所得稅源泉扣繳有關問題的公告》（「**第37號公告**」）就間接轉讓中國居民企業股權繳納中國稅項負債。就建議出售事項應付之香港印花稅應由賣方及買方平均承擔。至於第7號公告及第37號公告下之中國稅項負債，賣方及買方應於由買賣協議簽立起計30日內向相關稅務機關申報建議出售事項。

## 進行建議出售事項及授出認購期權之理由及裨益

本集團主要從事投資、發展及經營(i) 高端和現代化普通倉庫；(ii) 冷鏈物流倉庫；(iii) 本地農產品交易及分銷之專業批發市場；(iv) 現代化工業廠房；及(v) 投資商業物業及一級土地開發。

本集團自身定位為專業房地產如物流、冷鏈、工業和商業行業和從事一級土地開發之開發商。作為開發商，本集團之利潤主要來自出售物業。

建議出售事項乃本集團出售物業之其中一個方法，將產生現金約人民幣1,669,200,000元，可用於償還本集團若干債務，進而於可見將來持續減省財務費用，並提升本集團之盈利能力。此舉亦有助與同一或相近板塊之翹楚建立長遠合作關係，於完成後提升未來出售餘下在建物業之可能性。董事會認為，完成建議出售事項將締造正現金循環，可提升本集團之現金水平，同時幫助本集團減少依賴債務融資，從而改善本集團未來表現。

鑒於本公司為一間國家控制上市公司，根據規管出售國家控制資產之中國法律法規規定，本公司出售國有資產或產權須於合資格產權交易機構進行公開掛牌程序。此外，董事會認為以公開掛牌方式進行出售可(i)吸引更多潛在競買人參與待售股份競價，從而提高透明度及競爭性；及(ii)確保以公平、合理及具競爭性方式釐定待售股份之銷售條款(包括受參照待售股份之估值設定最低競標價保障之售價)。本公司已就適用於建議出售事項之規則及掛牌程序諮詢北交所，而北交所已表示，北交所之規則並不接受以股東批准為前提之掛牌。鑒於有關限制，除非取得事先授權，否則本公司將無法以公開掛牌方式進行建議出售事項。

就授出認購期權而言，鑒於(i)於認購期權獲行使時，基於上述理由，餘下權益將以公開掛牌方式出售，確保出售代價以透明、公平及具競爭性方式釐定；及(ii)出售餘下權益之代價將受限於計及於認購期權獲行使時之目標集團之增值(如有)之最低競標價，故董事會認為授出認購期權符合本公司及其股東之整體利益。

本公司認為已就建議出售事項及授出認購期權設定以下適當措施，以保障本公司及股東之整體利益：

1. 建議出售事項之主要條款及條件（最終代價及付款條款除外）將於通函及公開掛牌中確定及公開披露；
2. 建議出售事項將設有最低競標價，即保障本公司免於接受可能不符合本公司及股東整體利益之不利競標結果；
3. 就授出認購期權而言，於認購期權獲行使時，餘下權益將以公開掛牌方式出售，確保出售餘下權益之代價以公平合理基準釐定，且出售將訂有最低競標價以保障本公司免於不利競標結果；
4. 建議授權須經股東批准；及
5. 通函將載列建議授權及建議出售事項詳情，以便股東作出恰當之知情決定。

有鑒於此，董事認為建議出售事項及授出認購期權將按公平合理之一般商務條款進行，符合本公司及股東之整體利益。

### **建議出售事項之財務影響**

倘建議出售事項得以實現，則基於以下金額估算，本集團預期將因建議出售事項而錄得收益約港幣307,500,000元：(a)預期待售股份之初步最低競標價人民幣1,500,000,000元（相等於約港幣1,781,000,000元）減(b)待售股份於二零二零年十二月三十一日之賬面金額約港幣1,420,000,000元、相關交易開支及稅項約港幣78,700,000元以及(c)將因建議出售事項而從外匯儲備釋放之匯兌收益約港幣25,200,000元之總和。

倘落實行使認購期權，預期本集團將因認購期權獲行使而錄得收益約港幣31,200,000元，金額乃按預期餘下權益代價人民幣166,000,000元（相等於約港幣198,000,000元）減餘下權益於二零二零年十二月三十一日之賬面金額約港幣158,000,000元以及相關交易開支及稅項約港幣8,800,000元之總和進行估算。

股東應注意，上述估計僅供說明之用，不擬代表餘下集團（即除去目標集團後之本集團）於建議出售事項完成及認購期權獲行使時之財務狀況。將於本集團綜合財務報表確認之建議出售事項及認購期權獲行使所產生實際收益金額，取決於（其中包括）公開掛牌之最終競標價、認購期權之行使價以及新輝及新陽之資產淨值，因此有待最終審核。

於完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司，而目標集團之財務資料亦不會綜合計入本集團之綜合財務報表。

## 所得款項擬定用途

建議出售事項所得款項淨額擬用於(i)償還本集團若干債務，進而持續減省財務費用；及(ii)投資於冷鏈項目，以創造另一個未來產生利潤之機會。

## 上市規則之涵義

按照初步最低代價金額計算，建議出售事項之一項或以上適用百分比率（定義見上市規則）超逾75%。就授出認購期權而言，鑒於行使認購期權之酌情權不在本公司，故根據上市規則第14.74(1)條，授出認購期權將會被分類，如同認購期權已被行使一樣。就決定授出認購期權之百分比率（定義見上市規則）而言，代價包括認購期權之權利金及行使價。概無與授出認購期權之權利金，而認購期權之行使價尚未決定。

儘管如此，由於根據上市規則第14.22條，授出認購期權及建議出售事項應合併計算，故建議出售事項連同授出認購期權預期將構成本公司一項非常重大出售事項，並須遵守上市規則第十四章下之申報、公告及股東批准規定。

誠如「公開掛牌之程序」各段所述，建議出售事項可能受合營夥伴優先購買權之權利所規限。於本公佈日期，合營夥伴持有北建通成24%股權，因此根據上市規則第14A.07(1)條屬本公司附屬公司層面之關連人士。倘合營夥伴之優先購買權獲承認，而合營夥伴選擇行使有關權利購買待售股份，並因而獲授認購期權，則根據上市規則第十四A章，建議出售事項連同授出認購期權將構成關連交易。

在達成上市規則第14A.101條所載條件之規限下，倘合營夥伴行使有關權利購買待售股份，並因而獲授認購期權，則根據上市規則第十四A章，建議出售事項連同授出認購期權須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

概無董事於建議出售事項及授出認購期權中有重大利益，故概無董事須就批准建議出售事項及授出認購期權及據此擬進行之交易之董事會決議案放棄表決權。

## 一般事項

董事會有意徵求股東於股東特別大會上預先授予董事以公開掛牌方式進行及完成建議出售事項及授出認購期權之建議授權。

本公司將於二零二一年九月十五日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)建議出售事項及授出認購期權之進一步資料；(ii)香港獨立估值師將就該等物業發出之估值報告及中國估值師將就目標集團發出之估值報告；(iii)召開股東特別大會之通告；及(iv)上市規則規定之其他資料，以便安排足夠時間編製有關資料以供載入該通函。

公開掛牌之條款尚未落實，故可能進一步更改。此外，由於建議出售事項及授出認購期權不一定會進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司將遵照上市規則適時或按需要另行發表公佈。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下文所載之涵義：

「北建通成」	指	北京北建通成國際物流有限公司，於中國成立之有限責任合營企業，分別由新陽、新輝及合營夥伴擁有52%、24%及24%權益
「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國有企業，由北京市人民政府國資委擁有
「董事會」	指	董事會
「認購期權」	指	賣方將授予買方之期權，可由買方於完成後隨時酌情行使，據此，買方有權按不低於餘下權益代價或餘下權益估值(以較高者為準)之價格收購餘下權益
「北交所」	指	北京產權交易所
「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，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：925)

「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成建議出售事項
「完成賬目」	指	新輝、新陽及北建通成之經審核完成賬目，當中包括新輝、新陽及北建通成於二零二零年十二月三十一日至完成日期期間之經審核全面收益表以及新輝、新陽及北建通成於完成日期之經審核財務狀況表
「董事」	指	本公司董事
「最終代價」	指	建議出售事項之最終買賣代價
「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
「香港公認會計原則」	指	香港公認會計原則
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「初步最低代價」	指	約人民幣1,669,200,000元（相等於約港幣1,982,000,000元），包括(i)待售股份之初步最低競標價（即人民幣1,500,000,000元（相等於約港幣1,781,000,000元））；及(ii)出讓待售貸款（於二零二一年五月三十一日之未償還本金總額及應計利息約為人民幣169,200,000元（相等於約港幣201,000,000元））之代價
「合營夥伴」	指	擁有北建通成24%股權之合營夥伴

「合營夥伴之 優先購買權」	指	合營夥伴先於公開掛牌之成功競買人購買待售股份之權利
「嘉里物流」	指	嘉里物流聯網有限公司，於英屬處女群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：636）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「馬駒橋F14地塊」	指	「北建通成擁有之物業」一節所詳述之土地（包括其上之樓宇及建築物）及相應土地使用權
「馬駒橋F15地塊」	指	「北建通成擁有之物業」一節所詳述之土地（包括其上之樓宇及建築物）及相應土地使用權
「馬駒橋F19地塊」	指	「北建通成擁有之物業」一節所詳述之土地（包括其上之樓宇及建築物）及相應土地使用權
「馬駒橋項目一期」	指	馬駒橋F15地塊及馬駒橋F19地塊上目前在建之項目
「馬駒橋項目二期」	指	馬駒橋F14地塊上目前在建之項目
「新陽」	指	新陽置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司

「新輝」	指	新輝國際發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「中國估值師」	指	北京國融興華資產評估有限責任公司，為一名獨立估值師
「該等物業」	指	馬駒橋F14地塊、馬駒橋F15地塊及馬駒橋F19地塊之統稱
「建議出售事項」	指	建議由賣方出售待售股份及出讓待售貸款
「建議授權」	指	建議股東於股東特別大會上預先授予董事以公開掛牌方式進行及完成建議出售事項(連同授出認購期權)之一般授權
「公開掛牌」	指	於北交所以公開掛牌方式進行建議出售事項
「公告期」	指	合資格競買人可就公開掛牌向北交所提交競價申請的公告期
「買方」	指	公開掛牌的成功競買人或合營夥伴(視情況而定)
「買方優先購買權」	指	買方於賣方在完成日期後隨時有意向第三方出售餘下權益時購買餘下權益之權利

「關聯方貸款」	指	目標集團結欠本集團之境內外關聯方貸款
「餘下權益」	指	賣方於完成後擁有之新陽及新輝各自餘下10%持股權益
「餘下權益代價」	指	相等於公開掛牌中之待售股份中標價除以90%再乘以餘下權益之金額
「餘下權益估值」	指	於買方優先購買權或認購期權在完成日期後隨時獲行使時，目標集團之10%估值
「經修訂最低競標價」	指	不少於人民幣1,344,597,030元（相等於約港幣1,597,000,000元）之待售股份經修訂最低競標價
「經修訂最低代價」	指	經修訂最低競標價及待售貸款之總和
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	新輝及新陽各自之90%持股權益
「待售貸款」	指	於完成日期之未償還關聯方貸款及應計利息總和之90%
「國資委」	指	中國國有資產監督管理委員會
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准有關授出建議授權之決議案

「股東」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份之持有人
「買賣協議」	指	賣方與買方將按照北交所之規則及法規就建議出售事項訂立之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	新輝、新陽及北建通成之統稱
「工作日」	指	中國銀行向公眾開放辦理業務之日(不包括星期六或星期日)
「賣方」	指	中國物流基礎設施(控股)有限公司,於英屬處女群島註冊成立之有限公司,為本公司之全資附屬公司兼建議出售事項之賣方
「%」	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,二零二一年八月二十四日

於本公佈內,人民幣數字按人民幣1元兌港幣1.1875元之概約匯率換算為港幣,以供說明之用。

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、遇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。