

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之北京建設(控股)有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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)

**(1)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  
及  
(2)股東特別大會通告**

---

本封面所用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至30頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請盡快按照代表委任表格上印列之指示填妥表格，並將表格盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，或使用本公司寄發的通知信函上所提供的用戶名稱及密碼，透過指定網站(<https://spot-emeeting.tricor.hk>)交回，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及於會上表決。

二零二一年九月二十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 餘下集團之管理層討論及分析 .....	III-1
附錄四 — 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 物業估值報告 .....	V-1
附錄六 — 目標集團之估值報告 .....	VI-1
附錄七 — 一般資料 .....	VII-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「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

---

## 釋 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
「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1,536,567,000元（相等於約港幣1,824,700,000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1,781,300,000元））；及(ii)出讓待售貸款（於最後實際可行日期之未償還本金及應計利息總額約為人民幣36,567,000元（相等於約港幣43,400,000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）
「最後實際可行日期」	指	二零二一年九月二十四日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「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

---

## 釋 義

---

「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
「物業估值師」	指	華坊諮詢評估有限公司，與物業估值相關之香港獨立估值師
「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

---

## 釋 義

---

「物業估值報告」	指	物業估值師發出估值日期為二零二一年七月三十一日的該等物業的估值報告，全文載於本通函附錄五
「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或其聯繫人(定義見上市規則)(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
「餘下集團」	指	本集團，不包括目標集團
「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%資產淨值
「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1,596,700,000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

---

## 釋 義

---

「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份
「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
「Thular」	指	Thular Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「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

於本通函內，除另有指明外，以人民幣列示之數字均按人民幣1元兌港幣1.1875元之概約兌換率換算為港幣，惟僅作說明用途。



**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)

**執行董事：**

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  
吳健南先生

**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  
謝明先生

敬啟者：

**註冊辦事處：**

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

**總辦事處及香港**

**主要營業地點：**

香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場  
66樓

**(1)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  
及  
(2)股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二一年六月十五日、二零二一年八月二十四日及二零二一年九月十四日之公佈，內容有關以公開掛牌方式進行建議出售事項之建議授權。

---

## 董事會函件

---

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1,536,567,000元（相等於約港幣1,824,700,000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1,781,300,000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1,596,700,000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資產淨值之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%股權權益（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。

於本通函日期，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，或倘合營夥伴或其聯繫人（定義見上市規則）成為公開掛牌的成功競買人，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，或倘合營夥伴或其聯繫人（定義見上市規則）成為公開掛牌的成功競買人，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。

---

## 董事會函件

---

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。

本通函旨在向閣下提供(i)有關建議出售事項及授出認購期權之進一步資料；(ii)本集團之財務資料及其他資料；(iii)目標集團之財務資料；(iv)於建議出售事項完成後，餘下集團之未經審核財務資料；(v)物業估值報告；(vi)目標集團之估值報告；及(vii)股東特別大會通告，以便閣下於股東特別大會上就所提呈之決議案投票贊成或反對作出知情決定。

### 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。

於本通函日期，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。根據北建通成的章程細則，對其回報有重大影響的活動須取得新輝、新陽及合營夥伴的一致同意。因此，新輝、新陽及合營夥伴對北建通成擁有共同控制權。因此，儘管本集團間接擁有北建通成76%的股權，本公司須根據香港會計準則第28號(二零一一年)於聯營公司及合營企業之投資以權益法確認及入賬其於北京通成的投資。

---

## 董事會函件

---

### 新輝

下文載列新輝之財務資料概要(以根據香港公認會計原則編製之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之經審核財務報表及截至二零二一年四月三十日止四個月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 (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)	截至 二零二一年 四月三十日 四個月 港幣百萬元 (未經審核)
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。應付其直接控股公司款項已於二零二零年十二月三十一日撥充資本，因此，截至二零二一年四月三十日止四個月，新輝並未錄得任何溢利或虧損。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按權益法入賬。

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年四月三十日，本公司應佔新輝之資產淨值(新輝於北建通成之投資按成本入賬)分別約為港幣356,900,000元及港幣353,900,000元。

## 董事會函件

下文載列新輝之財務資料概要(以根據香港公認會計原則編製之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及截至二零二一年四月三十日止四個月之未經審核財務報表為基礎),並使用權益法入賬其於北建通成的投資:

	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)	截至 二零二一年 四月三十日 四個月 港幣百萬元 (未經審核)
除稅前純利	20.0	15.2	25.3
除稅後純利	20.0	15.2	25.3

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年四月三十日,本公司應佔新輝之未經審核資產淨值(新輝於北建通成之投資按權益法入賬)分別約為港幣516,100,000元及港幣546,800,000元。

### 新陽

下文載列新陽之財務資料概要(以根據香港公認會計原則編製之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之經審核財務報表及截至二零二一年四月三十日止四個月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 (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)	截至 二零二一年 四月三十日 四個月 港幣百萬元 (未經審核)
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	-

---

## 董事會函件

---

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。應付其直接控股公司款項已於二零二零年十二月三十一日撥充資本，因此，截至二零二一年四月三十日止四個月，新陽並未錄得任何溢利或虧損。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按權益法入賬。

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年四月三十日，本公司應佔新陽之資產淨值(新陽於北建通成之投資按成本入賬)分別約為港幣769,600,000元及港幣769,600,000元。

下文載列新陽之財務資料概要(以根據香港公認會計原則編製之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及截至二零二一年四月三十日止四個月之未經審核財務報表為基礎)，並使用權益法入賬其於北建通成的投資：

	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)	截至 二零二一年 四月三十日 四個月 港幣百萬元 (未經審核)
除稅前純利	43.6	32.0	54.8
除稅後純利	43.6	32.0	54.8

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年四月三十日，本公司應佔新陽之未經審核資產淨值(新陽於北建通成之投資按權益法入賬)分別約為港幣1,099,900,000元及港幣1,166,300,000元。

---

## 董事會函件

---

### 北建通成

下文載列北建通成之財務資料概要(以根據香港公認會計原則編製之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及截至二零二一年四月三十日止四個月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)	截至 二零二一年 四月三十日 四個月 港幣百萬元 (未經審核)
除稅前(虧損淨額)/純利	142.2	(30.9)	140.6
除稅後(虧損淨額)/純利	110.2	(23.3)	105.5

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年四月三十日，北建通成之未經審核資產淨值分別約為港幣2,114,700,000元及港幣2,242,500,000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按權益法入賬，故新輝及新陽於二零一九年、二零二零年及二零二一年分別錄得虧損、溢利及零損益；而北建通成則於二零一九年、二零二零年及二零二一年分別錄得溢利、虧損及溢利。

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；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；及於截至二零二一年四月三十日止四個月錄得除稅前純利約港幣15,900,000元及除稅後純利約港幣11,800,000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。

---

## 董事會函件

---

### 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 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（相等於約港幣344,400,000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（相等於約港幣344,400,000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（合營夥伴或其聯繫人（定義見上市規則）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1,536,567,000元（相等於約港幣1,824,700,000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1,781,300,000元））；及(ii)出讓待售貸款之代價。

---

## 董事會函件

---

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，誠如本公司日期為二零二一年八月二十四日之公佈所披露，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1,781,300,000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約為港幣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。

經計及目標集團的未經審核財務資料（載於本通函附錄二）及物業估值報告（載有該等物業於二零二一年七月三十一日的估值），待售股份之初步最低競標價為人民幣1,500,000,000元（相等於約港幣1,781,300,000元），乃參照新輝及新陽綜合資產淨值之90%釐定，而該綜合資產淨值乃基於北建通成收購產生的商譽約港幣9,000,000元及北建通成經調整資產淨值之76%計算得出。北建通成之經調整資產淨值總額約為港幣2,592,500,000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2,114,700,000元（載於本通函附錄二附註3(a)）；(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（載於本通函附錄二附註3(a)）；及(iii)該等物業於截至二零二一年七月三十一日止七個月之估值增值約港幣288,600,000元釐定。

就上文第(iii)項而言，誠如下文所載的對賬表載述，該等物業於二零二一年七月三十一日的估值約為人民幣4,363,000,000元（相等於約港幣5,181,100,000元）（載於本通函附錄五），包括(a)該等物業於二零二零年十二月三十一日的賬面值約人民幣3,941,000,000元（相等於約港幣4,679,900,000元）（已於北建通成的未經審核財務資料確認（載於本通函附錄二附註3(a)））；(b)該等物業於截至二零二一年七月三十一日止七個月的建設成本約人民幣183,000,000元（相等於約港幣217,300,000元）（以北建通成的銀行貸款撥資，將不會對北建通成的資產淨值造成影響）；(c)該等物業於截至二零二一年七月三十一日止七個月的公平值增幅約人民幣243,000,000元（相等於約港幣288,600,000元）；及(d)折舊及攤銷成本約人民幣4,000,000元（相等於約港幣4,750,000元）。

## 董事會函件

下文載列該等物業的估值與本通函附錄二所載目標集團之未經審核財務資料的對賬：

(i) 該等物業的估值

	該等物業			總計 人民幣百萬元
	馬駒橋 F14地塊 人民幣百萬元	馬駒橋 F15地塊 人民幣百萬元	馬駒橋 F19地塊 人民幣百萬元	
於二零二零年 十二月三十一日的				
賬面值	1,165	1,312	1,464	3,941
添置	77	1	22	100
折舊及攤銷	(2)	-	-	(2)
公平值增幅	51	10	31	92
於二零二一年 四月三十日的				
賬面值	1,291	1,323	1,517	4,131
添置	79	-	4	83
折舊及攤銷	(2)	-	-	(2)
公平值增幅	110	27	14	151
於二零二一年 七月三十一日的 物業估值	<u>1,478</u>	<u>1,350</u>	<u>1,535</u>	<u>4,363</u>

(ii) 本通函附錄二所載目標集團之未經審核財務資料

	於二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元 (未經審核)	於二零二一年 四月三十日 港幣百萬元 (未經審核)
計入以下各項的該等物業：		
物業、廠房及設備	636	713
投資物業	3,605	3,803
使用權資產	438	439
總賬面值	<u>4,679</u>	<u>4,955</u>
以人民幣呈列的總賬面值	<u>3,941</u>	<u>4,131 (附註)</u>

附註：以人民幣列示之數字均按人民幣1元兌港幣1.1995元之概約兌換率換算為港幣。

---

## 董事會函件

---

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1,596,700,000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1,596,700,000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之90%所出具使用資產基礎法得出之估值報告（載於本通函附錄六）結果釐定，包括新輝的評估資產淨值約人民幣471,796,100元（相等於約港幣560,300,000元）及新陽的評估資產淨值人民幣1,022,200,600元（相等於約港幣1,213,900,000元）。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。

潛在競買人應向一個或多個指定戶口支付一筆相當於待售股份初步最低競標價人民幣400,000,000元（相等於約港幣475,000,000元）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全數退還。

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）。

---

## 董事會函件

---

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%或一年期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。

於本通函日期，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。

---

## 董事會函件

---

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，或合營夥伴選擇不行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。

於本通函日期，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。於本通函日期，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。

---

## 董事會函件

---

買方應評估根據相關中國反壟斷法律法規，是否須就其收購待售股份及待售貸款進行反壟斷備案及／或審批。倘須進行有關備案或審批，則買方有責任向相關中國反壟斷部門提交必要反壟斷備案，而建議出售事項之完成視乎買方已完成所有必要備案並自相關部門取得所有必要批文而定。倘買方因其未提交反壟斷備案或自中國反壟斷部門取得所有必要批文而未能完成建議出售事項項下擬進行的交易，則買方將有責任向賣方補償損失。

### **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及應計利息金額總額：

- (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）。

於最後實際可行日期，北建通成已初步償還關聯方貸款，未償還的關聯方貸款總額已降至人民幣40,630,000元（相等於約港幣48,200,000元），包括以下未償還本金及應計利息總額：

- (i) 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25,640,000元（相等於約港幣30,400,000元）；及

---

## 董事會函件

---

- (ii) 北建通成結欠賣方之約人民幣14,990,000元(相等於約港幣17,800,000元)。

除上文所述者外，本公司預期關聯方貸款在直至完成前不會有任何重大變動。

### **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。

於最後實際可行日期，北建通成擁有且建於馬駒橋F15地塊及馬駒橋F19地塊上的物流倉庫已全部租出，且其中多數租賃的租期超過三年，並產生穩定租金收入。因此，目標集團預期自二零二一年一月一日起直至完成日期將不會錄得虧損。倘完成於二零二一年十二月三十一日作實，則截至二零二一年十二月三十一日止年度之預期溢利為約人民幣22,820,000元(相等於約港幣27,100,000元)，並將於完成賬目內反映。

### **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；

---

## 董事會函件

---

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十一月之前完全竣工，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。

---

## 董事會函件

---

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。

預期建議出售事項（包括行使認購期權）產生的中國稅項負債及香港印花稅分別約為人民幣72,772,000元（相等於約港幣86,400,000元）及人民幣2,166,000元（相等於約港幣2,600,000元）。建議出售事項及認購期權獲行使產生的稅項實際金額將視乎（其中包括）公開掛牌的最終競標價及認購期權的行使價而定，並將於任何情況下受相關稅務機關的最終評估所限。

---

## 董事會函件

---

### 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1,536,567,000元（相等於約港幣1,824,700,000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。

---

## 董事會函件

---

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

假設建議出售事項於二零二零年十二月三十一日完成，則基於以下金額估算，本集團將因建議出售事項(倘落實)而錄得收益約港幣307,800,000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1,781,300,000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。

---

## 董事會函件

---

根據本通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考財務資料，倘交易已於二零二一年六月三十日完成，倘落實建議出售事項，本集團將因建議出售事項而錄得收益約港幣250,200,000元，金額乃按(a)預期待售股份之初步最低競標價人民幣1,500,000,000元(按人民幣1元兌港幣1.2022元的概約匯率相等於約港幣1,803,300,000元)減(b)待售股份於二零二一年六月三十日之賬面金額約港幣1,522,200,000元、相關交易開支及稅項約港幣82,700,000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51,800,000元之總和計算。

二零二一年六月三十日與二零二零年十二月三十一日之間的預期收益金額差額主要是由於截至二零二一年六月三十日止六個月投資物業之公平值變動所致。

假設建議出售事項於二零二零年十二月三十一日完成，則倘落實行使認購期權，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約人民幣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。

根據本通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考財務資料，倘交易已於二零二一年六月三十日完成，倘落實行使認購期權，本集團將因認購期權獲行使而錄得收益約港幣21,500,000元，金額乃按預期餘下權益代價約人民幣166,000,000元(相等於約港幣200,400,000元，按人民幣1元兌港幣1.2022元之匯率換算)減餘下權益於二零二一年六月三十日之賬面金額約港幣169,100,000元以及相關交易開支及稅項約港幣9,800,000元之總和計算。

二零二一年六月三十日與二零二零年十二月三十一日之間的預期收益金額差額主要是由於截至二零二一年六月三十日止六個月投資物業之公平值變動所致。

---

## 董事會函件

---

股東應注意，上述估計僅供說明之用，不擬代表餘下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有關之權利金，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。

---

## 董事會函件

---

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所規限。於本通函日期，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，或倘合營夥伴或其聯繫人(定義見上市規則)成為公開掛牌的成功競買人，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，或倘合營夥伴或其聯繫人(定義見上市規則)成為公開掛牌的成功競買人，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。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零二一年十月二十日(星期三)上午十時正在香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本公司將於會上提呈普通決議案，以審議及酌情批准建議出售事項及其項下擬進行之交易，並預先授予董事建議授權以進行及完成建議出售事項。

股東特別大會適用之代表委任表格將隨本通函寄發，並分別於香港交易所披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.bphl.com.hk>)刊發。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請盡快按照代表委任表格上印列之指示填妥表格，並將表格盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，或使用本公司寄發的通知信函上所提供的用戶名稱及密碼，透過指定網站(<https://spot-emeeting.tricor.hk>)交回，惟無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)及於會上表決。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則第13.39(4)條，股東於本公司股東大會上之任何投票均以投票的方式表決。因此，將於股東特別大會上審議並酌情批准之決議案將以投票的方式進行表決，本公司將於股東特別大會後就股東特別大會之結果作出公告。

根據上市規則，於建議出售事項中擁有重大權益之任何股東及其緊密聯繫人須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，Thular控制或有權控制31,790,000股股份（約佔本公司已發行股本之0.46%）之所有表決權。由於Thular及合營夥伴為緊密聯繫人，因此，Thular於建議出售事項中擁有重大權益，並須就將於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。因此，共有31,790,000股股份（約佔本公司已發行股本之0.46%）將於股東特別大會上放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上述者外，並無其他股東於上述交易中擁有重大權益且將於股東特別大會上放棄投票。

Thular於最後實際可行日期(i)並無訂立任何表決權委託或其他協議或安排或諒解書亦不受上述各項所約束；及(ii)並無承擔責任或享有權利，據此彼已經或可能已經將對行使其股份表決權之控制權臨時或永久移交（不論是全面移交或按個別情況移交）予第三方。

### 推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，建議出售事項及其項下擬進行之交易將按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）建議全體股東投票贊成股東特別大會通告所載之決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
北京建設(控股)有限公司  
公司秘書  
鄭靜富  
謹啟

二零二一年九月二十七日

## 1. 財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月之管理層討論及分析及財務資料，分別於以下文件披露，有關文件已於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.bphl.com.hk](http://www.bphl.com.hk))刊載：

- 日期為二零一九年四月十七日，本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之二零一八年年報(第6至26頁及第65至176頁)([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn20190417370\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn20190417370_c.pdf))；
- 日期為二零二零年四月二十八日，本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之二零一九年年報(第6至25頁及第62至178頁)([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801063\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801063_c.pdf))；
- 日期為二零二一年四月二十九日，本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之二零二零年年報(第6至25頁及第62至168頁)([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042900608\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042900608_c.pdf))；及
- 日期為二零二一年九月二十三日，本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之二零二一年中期報告(第4至44頁)([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0923/2021092300402\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0923/2021092300402_c.pdf))。

## 2. 債務聲明

於二零二一年八月二十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團擁有以下未償還債務：(1)本金總額為750,000,000美元(相等於約港幣5,805,559,000元)之有擔保無抵押債券；(2)本金總額約港幣3,302,066,000元之銀行貸款(以若干樓宇、投資物業、持作銷售之物業、現金及銀行結餘、貿易應收賬款以及本集團若干附屬公司之股本權益作為抵押，並由本公司提供擔保)；(3)本金總額約港幣1,455,671,000元之無擔保且無抵押銀行貸款；及(4)本金為人民幣800,000,000元(相等於約港幣958,934,000元)之來自本公司同系附屬公司之貸款。

除上文所述或本通函其他部分所披露者以及集團內公司間負債及日常業務過程中的一般應付賬款外，於二零二一年八月二十日，本集團概無任何其他已發行及未償還或同意發行但尚未發行之貸款資本、貸款、銀行透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

經審慎周詳查詢，並經考慮(i)建議出售事項之所得款項淨額，(ii)本集團之內部資源(包括上市股本投資及有價財產)，(iii)經營所得現金流量，(iv)本集團有能力於到期時重續其現有銀行借款及融資，及未能重續時(v)來自本公司中間控股公司北京北控城市發展集團有限公司(「北控城市發展」)的持續財務支持及資金，及(vi)本集團有能力獲得北控城市發展的財務承諾，在本集團能夠在不損害其流動性及財務狀況的情況下不會要求償還應付款項後，董事認為，本集團已具備足夠營運資金，可應付自本通函日期起最少十二(12)個月之資金需求。

本公司已獲得上市規則第14.66(12)條規定項下的相關確認。

### 4. 重大不利變動

董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表之結算日期)以來有發生任何情況或事件，可能令本集團之財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

### 5. 本集團之財務及經營前景

本集團之主要業務為投資、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的專門批發市場；(iv)現代化工業廠房；及(v)投資商業物業及一級土地開發。

本集團為物流、冷鏈、工業及商業領域的專門地產開發商，亦為一級土地開發商。本公司的大部分利潤來自於出售物業。

建議出售事項乃本集團出售物業之其中一種途徑，將產生現金約人民幣1,536,567,000元(相等於約港幣1,824,700,000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似板塊之翹楚建立長遠合作關係，從而可於完成後提高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打造正向現金循環，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，從而改善本集團日後的業績。

## 目標集團之未經審核財務資料

下文載列新陽置業有限公司及新輝國際發展有限公司(統稱「**目標集團**」)於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年四月三十日之未經審核財務狀況表,及目標集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年四月三十日止四個月(「**有關期間**」)之未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表,以及相關解釋性附註(統稱「**未經審核財務資料**」)。

未經審核財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.68(2)(a)(i)段及未經審核財務資料附註2所載基準予以編製。未經審核財務資料僅由董事就納入有關建議出售事項的本通函而編製。

本公司核數師安永會計師事務所(執業會計師)獲委聘根據香港審閱委聘準則第2410號由實體獨立核數師審閱中期財務資料並參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的實務說明第750號根據香港上市規則就非常重大的出售事項審閱財務資料審閱本通函第II-2頁至II-19頁所載之目標集團之未經審核財務資料。

審閱範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小,故核數師並不保證可察覺審計中可能被發現的所有重大事項。因此,核數師不發表審核意見。

根據對目標集團之未經審核財務資料之審閱結果,核數師並無發現任何事宜,致令核數師相信未經審核財務資料在各重大方面未有根據未經審核財務資料附註2所載編製基準而編製。

## (A) 新陽置業有限公司

## 未經審核損益及其他全面收益表

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年四月三十日止四個月

附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
收入	-	-	-	-	-
豁免應付一間中間控股公司 款項	-	-	100	-	-
匯兌差額淨額	(36,304)	(13,680)	44,111	(12,166)	-
行政開支	(55)	(67)	(32)	-	-
分佔一間合營企業之溢利及 虧損	3	115,671	57,301	(12,136)	1,885
		<u>57,301</u>	<u>(12,136)</u>	<u>1,885</u>	<u>54,835</u>
除稅前溢利／(虧損)	79,312	43,554	32,043	(10,281)	54,835
所得稅	-	-	-	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年／期內溢利／(虧損)	79,312	43,554	32,043	(10,281)	54,835
其他全面收益／(虧損)					
可能於往後期間重新分類至 損益之其他全面收益／ (虧損)：					
一分佔一間合營企業之其他 全面收益／(虧損)	(37,338)	(17,305)	63,727	(20,224)	11,873
	<u>(37,338)</u>	<u>(17,305)</u>	<u>63,727</u>	<u>(20,224)</u>	<u>11,873</u>
不會於往後期間重新分類至 損益之其他全面收益／ (虧損)：					
一將財務報表換算成其呈列 貨幣產生的匯兌差額	27,266	12,844	(43,184)	12,196	5,048
一分佔一間合營企業之其他 全面收益／(虧損)	-	55,445	(5,005)	-	(5,320)
	<u>27,266</u>	<u>55,445</u>	<u>(5,005)</u>	<u>-</u>	<u>(5,320)</u>
不會於往後期間重新分類至 損益之其他全面收益／ (虧損)淨額	27,266	68,289	(48,189)	12,196	(272)
	<u>27,266</u>	<u>68,289</u>	<u>(48,189)</u>	<u>12,196</u>	<u>(272)</u>
年／期內其他全面收益／ (虧損)	(10,072)	50,984	15,538	(8,028)	11,601
	<u>(10,072)</u>	<u>50,984</u>	<u>15,538</u>	<u>(8,028)</u>	<u>11,601</u>
年／期內全面收益／(虧損) 總額	69,240	94,538	47,581	(18,309)	66,436
	<u>69,240</u>	<u>94,538</u>	<u>47,581</u>	<u>(18,309)</u>	<u>66,436</u>

## 未經審核財務狀況表

二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年四月三十日

	附註	於十二月三十一日			於四月三十日
		二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>					
於一間合營企業之投資	3	877,070	1,052,397	1,099,910	1,166,345
<b>流動資產</b>					
應收中間控股公司款項		11,006	-	-	1
銀行現金		-	2	1	1
流動資產淨值		11,006	2	1	2
<b>流動負債</b>					
應計款項		50	100	-	-
流動資產／(負債)淨額		10,956	(98)	1	2
資產總值減流動負債		888,026	1,052,299	1,099,911	1,166,347
<b>非流動負債</b>					
應付直接控股公司款項		686,190	755,925	-	-
資產淨值		201,836	296,374	1,099,911	1,166,347
<b>權益</b>					
股本		-	-	-	-
資本儲備		62,353	117,798	868,749	863,429
匯兌波動儲備		(3,755)	(8,216)	12,327	29,248
保留溢利		143,238	186,792	218,835	273,670
權益總額		201,836	296,374	1,099,911	1,166,347

李長鋒  
董事

鄭靜富  
董事

## 未經審核權益變動表

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年四月三十日止四個月

	股本 港幣千元 (未經審核)	資本儲備 港幣千元 (未經審核)	匯兌 波動儲備 港幣千元 (未經審核)	保留溢利 港幣千元 (未經審核)	權益總額 港幣千元 (未經審核)
於二零一八年一月一日	-	62,353	6,317	63,926	132,596
年內溢利	-	-	-	79,312	79,312
年內其他全面收益／(虧損)：					
一將財務報表換算成 其呈列貨幣產生的 匯兌差額	-	-	27,266	-	27,266
一分佔一間合營企業之 其他全面虧損	-	-	(37,338)	-	(37,338)
年內全面收益／(虧損)總額	-	-	(10,072)	79,312	69,240
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	-	62,353	(3,755)	143,238	201,836
年內溢利	-	-	-	43,554	43,554
年內其他全面收益／(虧損)：					
一將財務報表換算成 其呈列貨幣產生的 匯兌差額	-	-	12,844	-	12,844
一分佔一間合營企業之 其他全面收益／(虧損)	-	55,445	(17,305)	-	38,140
年內全面收益／(虧損)總額	-	55,445	(4,461)	43,554	94,538
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	-	117,798	(8,216)	186,792	296,374
年內溢利	-	-	-	32,043	32,043
年內其他全面收益／(虧損)：					
一將財務報表換算成 其呈列貨幣產生的匯兌 差額	-	-	(43,184)	-	(43,184)
一分佔一間合營企業之 其他全面收益／(虧損)	-	(5,005)	63,727	-	58,722
年內全面收益／(虧損)總額	-	(5,005)	20,543	32,043	47,581
應付一間直接控股公司款項之 資本化	-	755,956	-	-	755,956
於二零二零年十二月三十一日	-	868,749	12,327	218,835	1,099,911

	股本 港幣千元 (未經審核)	資本儲備 港幣千元 (未經審核)	匯兌 波動儲備 港幣千元 (未經審核)	保留溢利 港幣千元 (未經審核)	權益總額 港幣千元 (未經審核)
於二零二零年一月一日	-	117,798	(8,216)	186,792	296,374
期內虧損	-	-	-	(10,281)	(10,281)
期內其他全面收益／(虧損)：					
一將財務報表換算成 其呈列貨幣產生的 匯兌差額	-	-	12,196	-	12,196
一分佔一間合營企業之 其他全面虧損	-	-	(20,224)	-	(20,224)
期內全面虧損總額	-	-	(8,028)	(10,281)	(18,309)
於二零二零年四月三十日	-	117,798	(16,244)	176,511	278,065
於二零二一年一月一日	-	868,749	12,327	218,835	1,099,911
期內溢利	-	-	-	54,835	54,835
期內其他全面收益／(虧損)：					
一將財務報表換算成 其呈列貨幣產生的 匯兌差額	-	-	5,048	-	5,048
一分佔一間合營企業之 其他全面收益／(虧損)	-	(5,320)	11,873	-	6,553
期內全面收益／(虧損)總額	-	(5,320)	16,921	54,835	66,436
於二零二一年四月三十日	-	863,429	29,248	273,670	1,166,347

## 未經審核現金流量表

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年四月三十日止四個月

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日 止四個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
<b>經營活動之現金流量</b>					
除稅前溢利／(虧損)	79,312	43,554	32,043	(10,281)	54,835
就下列項目作出之調整：					
分佔一間合營企業之溢利及虧損	(115,671)	(57,301)	12,136	(1,885)	(54,835)
豁免應付一間中間控股公司款項	-	-	(100)	-	-
未變現匯兌差額淨額	36,304	13,680	(44,111)	12,166	-
	(55)	(67)	(32)	-	-
應收一間中間控股公司款項減少／(增加)	50	13	-	-	(1)
應付直接控股公司款項增加	-	-	31	-	-
應計款項增加	-	50	-	-	-
經營活動所用現金流量淨額	(5)	(4)	(1)	-	(1)
<b>投資活動之現金流量</b>					
於一間合營企業之投資及投資活動 所用現金流量淨額	(180,663)	(80,727)	-	-	-
<b>融資活動之現金流量</b>					
應付直接控股公司款項增加及 融資活動所得現金流量淨額	180,666	80,727	-	-	-
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>	(2)	1	(1)	-	(1)
於年／期初之現金及現金等價物	4	-	2	1	1
匯率變動之影響淨額	(2)	1	-	-	1
於年／期末之現金及現金等價物	-	2	1	1	1

## 未經審核財務資料附註

### 1. 公司資料

新陽置業有限公司(「**新陽**」)為於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓。

新陽的主要活動為投資控股。

新陽的直接控股公司為Yiguang Limited(「**Yiguang**」)，後者於二零一八年十二月三十一日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。於二零一九年八月二日，根據新陽與中國物流基礎設施(控股)有限公司(「**中國物流**」)訂立的協議，新陽的全部股權轉讓予中國物流，後者為本公司當時的中間控股公司，於英屬處女群島註冊成立為有限公司。Yiguang隨後於二零一九年解散。自此，中國物流為新陽的直接控股公司。

董事認為，新陽的最終控股公司為北京控股集團有限公司，乃一間於中華人民共和國(「**中國**」)成立的國有企業，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。

### 2. 呈列及編製未經審核財務資料的基準

新陽截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年四月三十日止四個月的未經審核財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)段及僅供載入北京建設(控股)有限公司(「**該公司**」)(新陽的中間控股公司)就建議出售事項將予刊發的通函而編製。

新陽的未經審核財務資料所載金額乃根據該公司於編製該公司及其附屬公司(統稱「**該集團**」)於相關年度的綜合財務報表所採納的相關會計政策確認及計量。該等會計政策與香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公認會計原則一致。新陽的未經審核財務資料乃根據歷史成本法編製。

新陽的未經審核財務資料並不包括構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號編製財務報表的呈列所定義的一套完整的財務報表或香港會計準則第34號中期財務報告所定義的一套簡明財務報表的足夠資料，並應與該集團於有關期間的相關已刊發年度及中期報告一併閱讀。

### 3. 於一間合營企業之投資

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於一間合營企業之投資，				
計入非流動資產：				
分估資產淨值	876,804	1,052,131	1,099,644	1,166,079
收購產生的商譽	266	266	266	266
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於一間合營企業之				
總投資	<u>877,070</u>	<u>1,052,397</u>	<u>1,099,910</u>	<u>1,166,345</u>

附註：

(a) 合營企業根據中國法律註冊為中外合營企業，詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營運地點	註冊資本	該公司 所持股權	
			應佔百分比	主要活動
北京北建通成國際 物流有限公司 (「北建通成物流」)	中國／中國內地	人民幣 1,235,450,000元	52%	物流設施發 展及租賃

新陽董事認為，儘管新陽持有北建通成物流52%的投票權，新陽對北建通成物流僅行使共同控制權，因為在其股東會議上通過任何決議案均須獲北建通成物流全體股東一致通過。

北建通成物流為新陽的合營企業，於新陽的未經審核財務資料中以權益法入賬。下表載列北建通成物流的財務資料概要，並就會計政策的任何差異予以調整及與新陽的未經審核財務資料之賬面值予以對賬：

	於十二月三十一日		於四月三十日	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
北建通成物流之財務狀況表概要：				
流動資產				
預付款項、按金及 其他應收款項	347,575	359,015	368,659	375,166
銀行現金	152,057	21,873	22,994	35,692
其他流動資產	69	18,957	41,324	49,853
流動資產總值	499,701	399,845	432,977	460,711
非流動資產				
物業、廠房及設備*	378,799	509,210	639,122	715,579
投資物業	2,123,695	3,097,515	3,605,250	3,803,366
使用權資產	833,783	448,499	437,994	439,354
遞延稅項資產	8,629	9,324	9,053	9,004
其他非流動資產	22,585	-	-	-
非流動資產總值	3,367,491	4,064,548	4,691,419	4,967,303
流動負債				
貿易應付賬項	(206,703)	(275,297)	(422,813)	(258,967)
其他應付款項及應計費用	(122,492)	(167,756)	(152,507)	(84,653)
銀行及其他借款	-	(15,965)	-	-
其他流動負債	-	(14,851)	(38,109)	(96,674)
流動負債總額	(329,195)	(473,869)	(613,429)	(440,294)
非流動負債				
銀行及其他借款	(1,704,222)	(1,730,838)	(2,163,630)	(2,479,580)
遞延稅項負債*	(147,613)	(206,303)	(201,852)	(237,002)
其他非流動負債	-	(30,054)	(30,785)	(28,679)
非流動負債總額	(1,851,835)	(1,967,195)	(2,396,267)	(2,745,261)
資產淨值	1,686,162	2,023,329	2,114,700	2,242,459
與該集團於北建通成之 投資對賬：				
該集團所有權之佔比	52%	52%	52%	52%
該集團應佔北建通成 資產淨值(商譽除外)	876,804	1,052,131	1,099,644	1,166,079
收購之商譽	266	266	266	266
投資之賬面值	877,070	1,052,397	1,099,910	1,166,345

\* 於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年四月三十日，與投資物業累計公平值變動有關之遞延稅項負債分別為港幣147,600,000元、港幣199,300,000元、港幣189,200,000元及港幣241,800,000元。

# 於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年四月三十日，有關馬駒橋F14地塊、馬駒橋F15地塊及馬駒橋F19地塊之物業、廠房及設備分別約為港幣378,200,000元、港幣506,600,000元、港幣636,500,000元及港幣713,200,000元。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日 止四個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
北建通成物流之損益及 其他全面收益表概要：					
收入	31,766	136,273	146,615	45,437	66,136
投資物業之公平值 收益／(虧損)	276,760	62,658	(116,734)	(18,253)	110,189
融資成本	(15,168)	(49,882)	(59,600)	(16,617)	(24,054)
除稅前溢利／(虧損)	301,439	142,234	(30,895)	4,597	140,588
年／期內溢利／(虧損)	222,445	110,194	(23,339)	3,625	105,451
年／期內其他全面收益／ (虧損)	(71,803)	73,347	112,927	(38,893)	12,602
年／期內全面收益／ (虧損)總額	<u>150,642</u>	<u>183,541</u>	<u>89,588</u>	<u>(35,268)</u>	<u>118,053</u>
年／期內分佔一間合營 企業之溢利及虧損	<u>115,671</u>	<u>57,301</u>	<u>(12,136)</u>	<u>1,885</u>	<u>54,835</u>

## (B) 新輝國際發展有限公司

## 未經審核損益及其他全面收益表

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年四月三十日止四個月

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
收入		-	-	-	-	-
豁免應付一間中間控股 公司款項		-	-	100	-	-
匯兌差額淨額		(17,099)	(6,424)	20,730	(4,952)	-
行政開支		(54)	(65)	(33)	-	-
分佔一間合營企業之溢利及 虧損	3	53,387	26,446	(5,601)	870	25,308
除稅前溢利／(虧損)		36,234	19,957	15,196	(4,082)	25,308
所得稅		-	-	-	-	-
年／期內溢利／(虧損)		36,234	19,957	15,196	(4,082)	25,308
其他全面收益／(虧損)						
可能於往後期間重新分類 至損益之其他全面收益／ (虧損)：						
一分佔一間合營企業之 其他全面收益／(虧損)		(17,233)	(7,987)	29,412	(9,334)	5,480
不會於往後期間重新分類 至損益之其他全面收益／ (虧損)：						
一將財務報表換算成其 呈列貨幣產生的 匯兌差額		12,927	6,039	(20,301)	4,965	2,329
一分佔一間合營企業之 其他全面收益／(虧損)		-	25,590	(2,310)	-	(2,456)
不會於往後期間重新分類 至損益之其他全面收益／ (虧損)淨額		12,927	31,629	(22,611)	4,965	(127)
年／期內其他全面收益／ (虧損)		(4,306)	23,642	6,801	(4,369)	5,353
年／期內全面收益／(虧損) 總額		31,928	43,599	21,997	(8,451)	30,661

## 未經審核財務狀況表

二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年四月三十日

	附註	於十二月三十一日			於四月三十日	
		二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	
<b>非流動資產</b>						
於一間合營企業之投資	3	413,274	494,194	516,123	546,785	
<b>流動資產</b>						
銀行現金		16	14	14	13	
<b>流動負債</b>						
應計款項		50	100	-	-	
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		(34)	(86)	14	13	
<b>資產總值減流動負債</b>		413,240	494,108	516,137	546,798	
<b>非流動負債</b>						
應付一間中間控股公司款項		147,478	-	-	-	
應付直接控股公司款項		170,490	355,237	-	-	
<b>非流動負債淨額</b>		317,968	355,237	-	-	
<b>資產淨值</b>		95,272	138,871	516,137	546,798	
<b>權益</b>						
股本		-	-	-	-	
資本儲備		28,778	54,368	407,327	404,871	
匯兌波動儲備		7,117	5,169	14,280	22,089	
累計溢利		59,377	79,334	94,530	119,838	
<b>權益總額</b>		95,272	138,871	516,137	546,798	

李長鋒  
董事

鄭靜富  
董事

## 未經審核權益變動表

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年四月三十日止四個月

	股本 港幣千元 (未經審核)	資本儲備 港幣千元 (未經審核)	匯兌 波動儲備 港幣千元 (未經審核)	保留溢利 港幣千元 (未經審核)	權益總額 港幣千元 (未經審核)
於二零一八年一月一日	-	28,778	11,423	23,143	63,344
年內溢利	-	-	-	36,234	36,234
年內其他全面收益：					
—將財務報表換算成其呈列貨幣產生的 匯兌差額	-	-	12,927	-	12,927
—分佔一間合營企業之其他全面虧損	-	-	(17,233)	-	(17,233)
年內全面收益／(虧損)總額	-	-	(4,306)	36,234	31,928
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	-	28,778	7,117	59,377	95,272
年內溢利	-	-	-	19,957	19,957
年內其他全面收益：					
—將財務報表換算成其呈列貨幣產生的 匯兌差額	-	-	6,039	-	6,039
—分佔一間合營企業之其他全面收益／ (虧損)	-	25,590	(7,987)	-	17,603
年內全面收益／(虧損)總額	-	25,590	(1,948)	19,957	43,599
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	-	54,368	5,169	79,334	138,871
年內溢利	-	-	-	15,196	15,196
年內其他全面收益：					
—將財務報表換算成其呈列貨幣 產生的匯兌差額	-	-	(20,301)	-	(20,301)
—分佔一間合營企業之其他全面收益／ (虧損)	-	(2,310)	29,412	-	27,102
年內全面收益／(虧損)總額	-	(2,310)	9,111	15,196	21,997
應付一間直接控股公司款項之資本化	-	355,269	-	-	355,269
於二零二零年十二月三十一日	-	407,327	14,280	94,530	516,137

	股本 港幣千元 (未經審核)	資本儲備 港幣千元 (未經審核)	匯兌 波動儲備 港幣千元 (未經審核)	保留溢利 港幣千元 (未經審核)	權益總額 港幣千元 (未經審核)
於二零二零年一月一日	-	54,368	5,169	79,334	138,871
期內虧損	-	-	-	(4,082)	(4,082)
期內其他全面收益：					
—將財務報表換算成其呈列貨幣產生的 匯兌差額	-	-	4,965	-	4,965
—分佔一間合營企業之其他全面虧損	-	-	(9,334)	-	(9,334)
期內全面虧損總額	-	-	(4,369)	(4,082)	(8,451)
於二零二零年四月三十日	-	54,368	800	75,252	130,420
於二零二一年一月一日	-	407,327	14,280	94,530	516,137
期內溢利	-	-	-	25,308	25,308
期內其他全面收益：					
—將財務報表換算成其呈列貨幣產生的 匯兌差額	-	-	2,329	-	2,329
—分佔一間合營企業之其他全面收益/ (虧損)	-	(2,456)	5,480	-	3,024
期內全面收益/(虧損) 總額	-	(2,456)	7,809	25,308	30,661
於二零二一年四月三十日	-	404,871	22,089	119,838	546,798

## 未經審核現金流量表

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年四月三十日止四個月

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
<b>經營活動之現金流量</b>					
除稅前溢利／(虧損)	36,234	19,957	15,196	(4,082)	25,308
就下列項目作出之調整：					
分佔一間合營企業之溢利及虧損	(53,387)	(26,446)	5,601	(870)	(25,308)
豁免應付一間中間控股公司款項	-	-	(100)	-	-
未變現匯兌差額淨額	17,099	6,424	(20,730)	4,952	-
	(54)	(65)	(33)	-	-
應計款項增加	-	50	-	-	-
經營活動所用現金流量淨額	(54)	(15)	(33)	-	-
<b>投資活動之現金流量</b>					
於一間合營企業之投資及投資活動所用現金流量淨額	(83,382)	(37,256)	-	-	-
<b>融資活動之現金流量</b>					
應付一間中間控股公司款項增加	50	14	-	-	-
應付直接控股公司款項增加	83,382	37,256	32	-	-
融資活動所得現金流量淨額	83,432	37,270	32	-	-
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	(4)	(1)	(1)	-	-
於年／期初之現金及現金等價物	23	16	14	14	14
匯率變動之影響淨額	(3)	(1)	1	-	(1)
於年／期末之現金及現金等價物	16	14	14	14	13

## 未經審核財務資料附註

### 1. 公司資料

新輝國際發展有限公司(「**新輝**」)為於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓。

新輝的主要活動為投資控股。

新輝的直接控股公司為嘉躍有限公司(「**嘉躍**」)，後者於二零一八年十二月三十一日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。於二零一九年八月二日，根據新輝與中國物流基礎設施(控股)有限公司(「**中國物流**」)訂立的協議，新輝的全部股權轉讓予中國物流，後者為新輝當時的中間控股公司，於英屬處女群島註冊成立為有限公司。嘉躍隨後於二零一九年解散。自此，中國物流為新輝的直接控股公司。

董事認為，新輝的最終控股公司為北京控股集團有限公司，乃一間於中華人民共和國(「**中國**」)成立的國有企業，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。

### 2. 呈列及編製未經審核財務資料的基準

新輝截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年四月三十日止四個月的未經審核財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)段及僅供載入北京建設(控股)有限公司(「**該公司**」)(新輝的中間控股公司)就建議出售事項將予刊發的通函而編製。

新輝的未經審核財務資料所載金額乃根據該公司於編製該公司及其附屬公司(統稱「**該集團**」)於相關年度的綜合財務報表所採納的相關會計政策確認及計量。該等會計政策與香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公認會計原則一致。新輝的未經審核財務資料乃根據歷史成本法編製。

新輝的未經審核財務資料並不包括構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號財務報表的呈列所定義的一套完整的財務報表或香港會計準則第34號中期財務報告所定義的一套簡明財務報表的足夠資料，並應與該集團於有關期間的相關已刊發年度及中期報告一併閱讀。

### 3. 於一間合營企業之投資

	於十二月三十一日		於四月三十日	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
於一間合營企業之投資， 計入非流動資產：				
分佔資產淨值	404,679	485,599	507,528	538,190
收購產生的商譽	8,595	8,595	8,595	8,595
於一間合營企業之總投資	<u>413,274</u>	<u>494,194</u>	<u>516,123</u>	<u>546,785</u>

附註：

(a) 合營企業根據中國法律註冊為中外合營企業，詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營運地點	註冊資本	該公司 所持股權 應佔百分比	主要活動
北京北建通成國際 物流有限公司 (「北建通成物流」)	中國/ 中國內地	人民幣 1,235,450,000元	24%	物流設施發展及 租賃

新輝董事認為，儘管新輝持有北建通成物流24%的投票權，新輝對北建通成物流僅行使共同控制權，因為在其股東會議上通過任何決議案均須獲北建通成物流全體股東一致通過。

北建通成物流為新輝的一間合營企業，於新輝的未經審核財務資料中以權益法入賬。下表載列北建通成物流的財務資料概要，並就會計政策的任何差異予以調整及與新輝的未經審核財務資料之賬面值予以對賬：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
北建通成物流之財務狀況表概要：				
流動資產				
預付款項、按金及 其他應收款項	347,575	359,015	368,659	375,166
銀行現金	152,057	21,873	22,994	35,692
其他流動資產	69	18,957	41,324	49,853
流動資產總值	499,701	399,845	432,977	460,711
非流動資產				
物業、廠房及設備#	378,799	509,210	639,122	715,579
投資物業	2,123,695	3,097,515	3,605,250	3,803,366
使用權資產	833,783	448,499	437,994	439,354
遞延稅項資產	8,629	9,324	9,053	9,004
其他非流動資產	22,585	-	-	-
非流動資產總值	3,367,491	4,064,548	4,691,419	4,967,303
流動負債				
貿易應付賬項	(206,703)	(275,297)	(422,813)	(258,967)
其他應付款項及應計費用	(122,492)	(167,756)	(152,507)	(84,653)
銀行及其他借款	-	(15,965)	-	-
其他流動負債	-	(14,851)	(38,109)	(96,674)
流動負債總額	(329,195)	(473,869)	(613,429)	(440,294)
非流動負債				
銀行及其他借款	(1,704,222)	(1,730,838)	(2,163,630)	(2,479,580)
遞延稅項負債*	(147,613)	(206,303)	(201,852)	(237,002)
其他非流動負債	-	(30,054)	(30,785)	(28,679)
非流動負債總額	(1,851,835)	(1,967,195)	(2,396,267)	(2,745,261)
資產淨值	1,686,162	2,023,329	2,114,700	2,242,459
與該集團於北建通成之 投資對賬：				
該集團所有權之佔比	24%	24%	24%	24%
該集團應佔北建通成 資產淨值(商譽除外)	404,679	485,599	507,528	538,190
收購之商譽	8,595	8,595	8,595	8,595
投資之賬面值	413,274	494,194	516,123	546,785

\* 於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年四月三十日，與投資物業累計公平值變動有關之遞延稅項負債分別為港幣147,600,000元、港幣199,300,000元、港幣189,200,000元及港幣241,800,000元。

# 於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年四月三十日，有關馬駒橋F14地塊、馬駒橋F15地塊及馬駒橋F19地塊之物業、廠房及設備分別約為港幣378,200,000元、港幣506,600,000元、港幣636,500,000元及港幣713,200,000元。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
北建通成物流之損益及 其他全面收益表概要：					
收入	31,766	136,273	146,615	45,437	66,136
投資物業之公平值 收益／(虧損)	276,760	62,658	(116,734)	(18,253)	110,189
融資成本	(15,168)	(49,882)	(59,600)	(16,617)	(24,054)
除稅前溢利／(虧損)	301,439	142,234	(30,895)	4,597	140,588
年／期內溢利／(虧損)	222,445	110,194	(23,339)	3,625	105,451
年／期內其他全面 收益／(虧損)	(71,803)	73,347	112,927	(38,893)	12,602
年／期內全面收益／ (虧損)總額	<u>150,642</u>	<u>183,541</u>	<u>89,588</u>	<u>(35,268)</u>	<u>118,053</u>
年／期內分佔一間合營 企業之溢利及虧損	<u>53,387</u>	<u>26,446</u>	<u>(5,601)</u>	<u>870</u>	<u>25,308</u>

建議出售事項完成後，餘下集團將繼續主要從事房地產，包括高端及現代化普通倉庫、冷鏈物流倉庫、本地農產品交易及分銷之專門批發市場、現代化工業廠房以及投資商業物業及一級土地開發。

下文載列餘下集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零二一年六月三十日止六個月之管理層討論與分析。就本通函而言，餘下集團之財務數據乃摘錄自本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二一年六月三十日止六個月之綜合財務報表。

### 1. 截至二零二一年六月三十日止六個月（「二零二一年期間」）

二零二一年期間之收入（扣除增值稅及政府附加費）約為港幣301,270,000元，較截至二零二零年六月三十日止六個月（「二零二零年期間」）約港幣375,260,000元減少約港幣73,990,000元或19.72%。二零二一年期間之毛利約為港幣213,480,000元，較二零二零年期間約港幣138,110,000元增加約港幣75,370,000元或54.57%。

#### *高端及現代化普通倉庫*

二零二一年期間，高端及現代化普通倉庫之收入約為港幣100,420,000元，較二零二零年期間約港幣77,450,000元增加約港幣22,970,000元或29.66%。收入增加主要歸功於江蘇新丹項目在二零二零年下半年完成。毛利率於二零二一年期間維持於約91.21%。

#### *冷鏈物流倉庫*

二零二一年期間，冷鏈物流倉庫之收入約為港幣30,430,000元，較二零二零年期間約港幣26,980,000元增加約港幣3,450,000元或12.79%。收入增加主要源於增值服務收入增加。毛利率由二零二零年期間之69.86%下跌至二零二一年期間之34.72%，乃由預防COVID-19產生之成本所致。

### 貿易業務

二零二一年期間，貿易業務之收入約為港幣50,790,000元，較二零二零年期間約港幣218,840,000元減少約港幣168,050,000元或76.79%。收入減少主要是由於COVID-19及尋求更改業務模式之影響所致。

### 專門批發市場

二零二一年期間，專門批發市場之收入約為港幣15,910,000元，較二零二零年期間約港幣11,800,000元增加約港幣4,110,000元或34.83%。

### 工業物業

二零二一年期間，工業物業之收入約為港幣62,870,000元，較二零二零年期間約港幣24,890,000元增加約港幣37,980,000元或152.59%。收入增加主要源於蘇州市、嘉興市及常熟市項目之出租率有所上升。

### 商業物業

二零二一年期間，商業物業之收入約為港幣40,850,000元，較二零二零年期間約港幣15,300,000元增加約港幣25,550,000元或166.99%。收入增加主要源於按委託經營合同進行北京項目之收入。毛利率由二零二零年期間約93.37%上升至二零二一年期間約96.25%。

### 流動資金及財務資源

於二零二一年六月三十日，就會計目的而言，餘下集團之借款總額約為港幣10,554,280,000元（二零二零年十二月三十一日：約港幣10,381,910,000元），包括即期部分約港幣2,117,930,000元及非即期部分約港幣8,436,350,000元，其中包括：(i)約港幣4,748,720,000元來自銀行及其他借款；及(ii)約港幣5,805,560,000元來自美元擔保債券。

於二零二一年六月三十日，餘下集團之銀行及其他借款結餘約為港幣4,748,720,000元，其中21.01%、14.19%及64.80%分別以美元、港幣及人民幣計值。在該等銀行及其他借款中，44.60%須於一年內償還。於二零二一年六月三十日，餘下集團之現金及銀行結餘約為港幣2,131,590,000元，其中5.37%、0.53%及94.10%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣3,786,950,000元按浮動利率計息，於二零二零年二月及二零二零年八月發行之美元擔保債券之票息率為每年5.95厘。於二零二一年六月三十日，現金及銀行結餘連同未動用之銀行融資足以為餘下集團業務提供資金。

於二零二一年六月三十日，餘下集團之流動比率及速動比率分別約為161.05%及126.98%（二零二零年十二月三十一日：分別約為143.82%及141.18%）。

於二零二一年六月三十日，餘下集團之總借款淨額（借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金）約為港幣8,422,690,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣8,036,220,000元），較上一年度增加約港幣386,470,000元。

#### **資產負債比率**

餘下集團之資產負債比率（即銀行及其他借款以及擔保債券總額（扣除現金及現金等價物以及受限制現金）除以權益總額）約為147.60%（二零二零年十二月三十一日：約141.68%）。

#### **或然負債**

於二零二一年六月三十日，餘下集團並無或然負債（二零二零年十二月三十一日：無）。

#### **資本開支**

二零二一年期間，餘下集團動用約港幣26,660,000元（二零二零年期間：約港幣199,620,000元）作為資本開支，包括購買物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金。

### 資本承擔

於二零二一年六月三十日，餘下集團尚未履行之已訂約資本承擔合共約為港幣721,980,000元，包括以下各項之承擔：

- 就物流設施及工業廠房承諾之未支付建築成本約人民幣492,300,000元（相等於約港幣591,850,000元）。
- 就北控城投控股集團有限公司（「北控城投」）應付之未支付注資約人民幣105,000,000元（相等於約港幣126,230,000元）。
- 就一間合營企業應付之未支付注資約500,000美元（相等於約港幣3,900,000元）。

### 重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零二一年期間，餘下集團並無任何重大投資及添置資本資產之未來計劃。

### 庫務政策

餘下集團採納保守之庫務及風險管理政策，嚴格控制其現金。餘下集團之現金及現金等價物主要以港幣、人民幣及美元持有。盈餘現金一般以短期存款存置並以上述貨幣計值。

### 外匯風險

餘下集團主要於中國營運，其中國業務之大部分國內交易以人民幣結算，而本公司之融資活動主要以美元計值。與此同時，匯率波動將會影響綜合賬目時之貨幣換算，從而影響其資產淨值。由於餘下集團部分借款及現金結餘以港幣及美元計值，故一旦人民幣兌港幣升值／貶值，餘下集團之資產淨值將會增加／減少。二零二一年期間，餘下集團並無利用金融工具對沖其外幣風險。由於外幣兌人民幣之匯率波動可能會對餘下集團構成重大財務影響，故餘下集團將密切監察其所面對之外幣匯率波動風險。

### 資產押記

於二零二一年六月三十日，餘下集團有本金額約港幣2,837,610,000元之銀行貸款，以若干投資物業、現金及銀行結餘、貿易應收賬款以及於餘下集團若干附屬公司之股權作抵押，且全部由本公司擔保。

### 訴訟

於二零二一年六月三十日，餘下集團並無待決訴訟。

### 僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，餘下集團共有515名（截至二零二零年六月三十日止六個月：526名）僱員。二零二一年期間產生之員工成本總額約為港幣48,210,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣45,440,000元）（包括員工成本及董事薪酬）。僱員薪酬按其工作表現、專業經驗及現行市場慣例釐定。管理層定期檢討餘下集團之僱員薪酬政策及方案。除退休金外，亦可能根據對個人表現之評估，向若干僱員授出酌情花紅及購股權。

## 2. 截至二零二零年十二月三十一日止年度

餘下集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之收入（扣除營業稅）約為港幣688,370,000元，較截至二零一九十二月三十一日止年度約港幣692,660,000元減少約港幣4,290,000元或0.62%。餘下集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之毛利約為港幣345,290,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣312,880,000元增加約港幣32,410,000元或10.36%。

### 高端及現代化普通倉庫

截至二零二零年十二月三十一日止年度，高端及現代普通倉庫之收入約為港幣171,640,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣180,990,000元減少約港幣9,350,000元或5.17%。收入減少主要歸咎於上海及眉山倉庫之平均出租率下跌。毛利率由截至二零一九年十二月三十一日止年度約93.07%輕微減少至截至二零二零年十二月三十一日止年度約92.44%。

### 冷鏈物流倉庫

截至二零二零年十二月三十一日止年度，冷鏈物流倉庫之收入約為港幣52,150,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣40,580,000元增加約港幣11,570,000元或28.51%。收入增加主要源於存貨週轉率上升，繼而增加增值服務收入。

### 貿易業務

截至二零二零年十二月三十一日止年度，貿易業務之收入約為港幣294,440,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣287,860,000元增加約港幣6,580,000元或2.29%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，毛利率為1.37%。毛利率低乃由於在二零一九年開展新業務所致。

### 專門批發市場

截至二零二零年十二月三十一日止年度，專門批發市場之收入約為港幣32,910,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣22,730,000元增加約港幣10,180,000元或44.79%。收入增加源於年內平均出租率上升。

### 工業物業

截至二零二零年十二月三十一日止年度，工業物業之收入約為港幣69,540,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣27,860,000元增加約港幣41,680,000元或149.61%。收入劇增乃源於蘇州項目於年內完成，以及嘉興及常熟項目的平均出租率有所上升。

### 商業物業

截至二零二零年十二月三十一日止年度，商業物業之收入約為港幣67,690,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣132,650,000元減少約港幣64,960,000元或48.97%。收入減少乃主要由於座落北京之酒店重新裝修所致。

### 流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，就會計目的而言，餘下集團之借款總額約為港幣10,381,910,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣7,936,100,000元），包括即期部分約港幣1,887,180,000元及非即期部分約港幣8,494,730,000元，其中包括：(i)約港幣4,587,860,000元來自銀行及其他借款；及(ii)約港幣5,794,050,000元來自美元擔保債券。

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團之銀行及其他借款結餘約為港幣4,587,860,000元，其中22.00%、15.12%及62.88%分別以美元、港幣及人民幣計值。在該等銀行及其他借款中，41.13%須於一年內償還。於二零二零年十二月三十一日，餘下集團之現金及銀行結餘約為港幣2,345,690,000元，其中6.58%、0.69%及92.73%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣3,637,860,000元按浮動利率計息，於二零二零年二月及二零二零年八月發行之美元擔保債券之票息率為每年5.95厘。於二零二零年十二月三十一日，現金及銀行結餘連同未動用之銀行融資足以為餘下集團業務提供資金。

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團之流動比率及速動比率分別約為143.82%及141.18%（二零一九年十二月三十一日：分別約為58.58%及55.98%）。

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團之總借款淨額（借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金）為港幣8,036,220,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣5,415,470,000元），較上一年度增加港幣2,620,750,000元。

### 資產負債比率

餘下集團之資產負債比率（即銀行及其他借款以及擔保債券總額（扣除現金及現金等價物以及受限制現金）除以權益總額）約為141.68%（二零一九年十二月三十一日：約104.51%）。

### 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團並無或然負債（二零一九年十二月三十一日：無）。

### 資本開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團動用約港幣278,210,000元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：約港幣746,780,000元）作為資本開支，包括購買物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金。

### 資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團尚未履行之已訂約資本承擔合共約為港幣771,710,000元，包括以下各項之承擔：

- 就倉庫設施承諾之未支付建築成本約人民幣541,570,000元（相等於約港幣643,120,000元）。
- 就北控城投應付之未支付注資約人民幣105,000,000元（相等於約港幣124,690,000元）。
- 就應付一間合營企業之未支付注資約500,000美元（相等於約港幣3,900,000元）。

### 重大投資及收購資本資產之未來計劃

截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團並無任何重大投資及添置資本資產之未來計劃。

### 庫務政策

餘下集團採納保守之庫務及風險管理政策，嚴格控制其現金。餘下集團之現金及現金等價物主要以港幣、人民幣及美元持有。盈餘現金一般以短期存款存置並以上述貨幣計值。

### 外匯風險

餘下集團主要於中國營運，其中國業務之大部分國內交易以人民幣結算，而本公司之融資活動主要以美元計值。與此同時，匯率波動將會影響綜合賬目時之貨幣換算，從而影響其資產淨值。由於餘下集團部分借款及現金結餘以港幣及美元計值，故一旦人民幣兌港幣升值／貶值，餘下集團將會錄得資產淨值增加／減少。截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團並無利用金融工具對沖其外幣風險。由於外幣兌人民幣之匯率波動可能會對餘下集團構成重大財務影響，故餘下集團將密切監察其所面對之外幣匯率波動風險。

### 重大投資及收購

截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團概無任何重大投資及收購附屬公司及聯屬公司的事項。

### 資產押記

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團有本金額約港幣2,677,030,000元之銀行貸款，以若干投資物業、現金及銀行結餘、貿易應收賬款以及於餘下集團若干附屬公司之股權作抵押，且全部由本公司擔保。

### 僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團共有525名(二零一九年：682名)僱員。截至二零二零年十二月三十一日止年度產生之員工成本總額約港幣105,360,000元(二零一九年：約港幣120,440,000元)(包括員工成本及董事薪酬)。僱員薪酬按其工作表現、專業經驗及現行市場慣例釐定。管理層定期檢討餘下集團之僱員薪酬政策及方案。除退休金外，亦可能根據對個人表現之評估，向若干僱員授出酌情花紅及購股權。

### 3. 截至二零一九年十二月三十一日止年度

截至二零一九年十二月三十一日止年度之收入約為港幣692,660,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約港幣480,710,000元增加約港幣211,950,000元或44.09%。截至二零一九年十二月三十一日止年度之毛利約為港幣312,880,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約港幣325,030,000元減少約港幣12,150,000元或3.74%。

#### **高端及現代化普通倉庫**

截至二零一九年十二月三十一日止年度，高端及現代普通倉庫之收入約為港幣180,990,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約港幣186,450,000元減少約港幣5,460,000元或2.93%。收入貢獻減少主要歸咎於天津及通遼倉庫之平均出租率下跌。毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度約91.57%輕微上升至截至二零一九年十二月三十一日止年度約93.07%。

#### **冷鏈物流倉庫**

截至二零一九年十二月三十一日止年度，冷鏈物流倉庫之收入約為港幣40,580,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約港幣33,130,000元增加約港幣7,450,000元或22.49%。收入增加主要源於存貨週轉率上升，繼而增加增值服務收入。

#### **貿易業務**

截至二零一九年十二月三十一日止年度，貿易業務之收入約為港幣287,860,000元，毛利率為0.32%。毛利率低乃由於年內開展新業務所致。

#### **專門批發市場**

截至二零一九年十二月三十一日止年度，專門批發市場之收入約為港幣22,730,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約港幣20,070,000元增加約港幣2,660,000元或13.25%。收入增加源於年內平均出租率上升。

### 工業物業

截至二零一九年十二月三十一日止年度，工業物業之收入約為港幣27,860,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約港幣20,120,000元增加約港幣7,740,000元或38.47%。收入劇增乃源於位處江蘇省之常熟項目及位處浙江省之嘉興項目於年內完成。

### 商業物業

截至二零一九年十二月三十一日止年度，商業物業之收入約為港幣132,650,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約港幣142,930,000元減少約港幣10,280,000元或7.19%。收入減少乃主要由於座落北京之酒店啟動重新裝修計劃令平均客房入住率下跌所致。毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度約64.90%略微下跌至截至二零一九年十二月三十一日止年度約63.36%。

### 流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，就會計目的而言，餘下集團之借款總額約為港幣7,936,100,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣7,756,030,000元），包括即期部分約港幣6,531,770,000元及非即期部分約港幣1,404,330,000元，其中包括：(i)約港幣3,659,910,000元來自銀行及其他借款；及(ii)約港幣4,276,190,000元來自美元擔保債券。

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之銀行及其他借款結餘約為港幣3,659,910,000元，其中46.65%、19.46%及33.89%分別以美元、港幣及人民幣計值。在該等銀行及其他借款中，61.63%須於一年內償還。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之現金及銀行結餘約為港幣2,520,630,000元，其中14.20%、1.74%及84.06%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣3,659,910,000元按浮動利率計息，於二零一七年三月及二零一八年八月發行之美元擔保債券之票息率分別為每年4.375厘及9.00厘。於二零一九年十二月三十一日，現金及銀行結餘連同未動用之銀行融資足以為餘下集團業務提供資金。

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之流動比率及速動比率分別約為58.58%及55.98%（二零一八年十二月三十一日：分別約為120.81%及117.49%）。

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之總借款淨額（借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金）為港幣5,415,470,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣4,677,150,000元），較上一年度增加港幣738,320,000元。

### 資產負債比率

餘下集團之資產負債比率（即銀行及其他借款以及擔保債券總額（扣除現金及現金等價物以及受限制現金）除以權益總額）約為104.51%（二零一八年十二月三十一日：約71.19%）。

### 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團並無或然負債（二零一八年十二月三十一日：無）。

### 資本開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團動用約港幣796,780,000元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：約港幣440,990,000元）作為資本開支，包括購買物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金。

### 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團尚未履行之已訂約資本承擔合共約為港幣878,480,000元，包括以下各項之承擔：

- 就倉庫設施承諾之未支付建築成本約人民幣673,280,000元（相等於約港幣753,130,000元）。
- 就北控城投應付之未支付注資約人民幣105,000,000元（相等於約港幣117,450,000元）。

- 就一間合營企業應付之未支付注資約500,000美元(相等於約港幣3,900,000元)。

### **重大投資及收購資本資產之未來計劃**

截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團並無任何重大投資及添置資本資產之未來計劃。

### **庫務政策**

餘下集團採納保守之庫務及風險管理政策，嚴格控制其現金。餘下集團之現金及現金等價物主要以港幣、人民幣及美元持有。盈餘現金一般以短期存款存置並以上述貨幣計值。

### **外匯風險**

餘下集團主要於中國營運，其中國業務之大部分國內交易以人民幣結算，而本公司之融資活動主要以美元計值。與此同時，匯率波動將會影響綜合賬目時之貨幣換算，從而影響其資產淨值。由於餘下集團部分借款及現金結餘以港幣及美元計值，故一旦人民幣兌港幣升值／貶值，餘下集團將會錄得資產淨值增加／減少。截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團並無利用金融工具對沖其外幣風險。由於外幣兌人民幣之匯率波動可能會對餘下集團構成重大財務影響，故餘下集團將密切監察其所面對之外幣匯率波動風險。

### **重大投資及收購**

截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團有以下重大投資及收購事項。

(a) 收購北京京泰物流置業有限公司(「北京京泰物流」)之40%股權

於二零一九年二月一日，本公司之全資附屬公司北京允中管理諮詢有限公司與一名獨立第三方山水文園投資集團有限責任公司訂立協議，以收購北京京泰物流之15%股權，而本公司另一間全資附屬公司佳範環球有限公司與一名獨立第三方合生集團有限公司訂立協議，以收購北京京泰物流之25%股權，總代價為人民幣70,860,000元(相等於約港幣82,910,000元)。該項交易已於截至二零一九年十二月三十一日止年度完成。有關該項收購之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年二月一日之公佈。北京京泰物流之主要業務包括發展及營運倉儲設施及物流資料諮詢服務。於二零一九年十二月三十一日，投資於北京京泰物流之公平值約為港幣79,330,000元，佔餘下集團總資產之0.43%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，北京京泰物流貢獻除稅前收益港幣70,000元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無確認已變現及未變現之收益或虧損及已收股息。投資策略乃將北京京泰物流用作日後有待確認之潛在房地產項目之工具。

(b) 行使有關中國物流基礎設施(控股)有限公司(「中國物流」)權益之認購期權

於二零一九年七月十二日，本公司接獲MJQ Investment Limited(「認購人」)發出之認購期權通知，據此要求本公司向認購人購買中國物流之股份。代價人民幣1,176,220,000元已於二零二零年二月二十八日妥為支付。

中國物流從事投資控股業務。於二零一九年十二月三十一日，就來自認購人之認購期權投資於中國物流之公平值約為港幣1,192,830,000元，佔餘下集團總資產之6.51%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，中國物流貢獻除稅前收益港幣56,650,000元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無確認已變現及未變現之收益或虧損及已收股息。截至二零一九年十二月三十一日止年度，中國物流之投資策略並無變動。

### 資產押記

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團有本金額約港幣1,229,790,000元之銀行貸款，以若干投資物業、現金及銀行結餘、貿易應收賬款以及於餘下集團若干附屬公司之股權作抵押，且全部由本公司擔保。

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團共有682名(二零一八年：616名)僱員。截至二零一九年十二月三十一日止年度產生之員工成本總額約港幣120,440,000元(二零一八年：約港幣126,480,000元)(包括員工成本及董事薪酬)。僱員薪酬按其工作表現、專業經驗及現行市場慣例釐定。管理層定期檢討餘下集團之僱員薪酬政策及方案。除退休金外，亦可能根據對個人表現之評估，向若干僱員授出酌情花紅及購股權。

#### 4. 截至二零一八年十二月三十一日止年度

截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入(扣除營業稅)約為港幣480,710,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣335,030,000元增加約港幣145,680,000元(或43.48%)。截至二零一八年十二月三十一日止年度之毛利約為港幣325,030,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣255,070,000元增加約港幣69,960,000元(或27.43%)。

### 高端及現代化普通倉庫

截至二零一八年十二月三十一日止年度，高端及現代化普通倉庫收入約為港幣186,450,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣161,290,000元增加約港幣25,160,000元或15.60%。增長主要是由於眉山及廈門倉庫的平均出租率上升以及上海倉庫租金收入穩定增長所致。毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度約92.88%輕微下跌至截至二零一八年十二月三十一日止年度約91.57%。

### 冷鏈物流倉庫

截至二零一八年十二月三十一日止年度，冷鏈物流倉庫收入約為港幣33,130,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣22,970,000元增加約港幣10,160,000元或44.23%。增幅主要是由於受與若干凍品貿易公司的關係加強之影響，天津冷鏈物流倉庫平均出租率上升。

### 專門批發市場

截至二零一八年十二月三十一日止年度，專門批發市場收入約為港幣20,070,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣10,080,000元增加約港幣9,990,000元或99.11%。收入大幅增加歸因於二零一七年十一月完成第二期項目。

### 工業物業

截至二零一八年十二月三十一日止年度，工業物業收入約為港幣20,120,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣1,740,000元增加約港幣18,380,000元或1,056%。大幅增加歸因於浙江項目完成並於二零一七年下半年開展業務所致。二零一八年平均出租率為100%。

### 商業物業

截至二零一八年十二月三十一日止年度，商業物業貢獻的收入約為港幣142,930,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣138,940,000元增加約港幣3,990,000元或2.87%。收入略微增加主要是位於北京的酒店的平均客房入住率有所改善所致。毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度約62.2%輕微上升至截至二零一八年十二月三十一日止年度約64.9%。

### 流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，就會計目的而言，餘下集團之借款總額約為港幣7,756,030,000元（二零一七年十二月三十一日：約港幣7,707,790,000元），包括即期部分約港幣1,115,300,000元及非即期部分約港幣6,640,730,000元，其中包括：(i)約港幣3,510,000,000元來自銀行借款；及(ii)約港幣4,246,030,000元來自美元擔保債券。

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之銀行借款結餘約為港幣3,510,000,000元，其中56.11%、7.45%及36.44%分別以美元、港幣及人民幣計值。此等銀行借款中，其中31.77%須於一年內償還。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之現金及銀行結餘約為港幣3,078,880,000元，其中10.75%、1.33%及87.92%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行借款總額港幣3,384,810,000元按浮動利率計息，於二零一七年三月及二零一八年八月發行的美元擔保債券之票息率分別為每年4.375厘及9.00厘。於二零一八年十二月三十一日，現金及銀行結餘連同未動用之銀行融資額度足以為餘下集團業務提供資金。

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之流動比率及速動比率分別為約120.81%及117.49%（二零一七年十二月三十一日：約96.61%及約78.38%）。

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之總借款淨額（借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金）為港幣4,677,150,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣5,068,810,000元），較去年減少港幣391,660,000元。

### 資產負債比率

餘下集團之資產負債比率（即銀行借款及擔保債券總額（扣除現金及現金等價物以及受限制現金）除以權益總額）約為71.19%（二零一七年十二月三十一日：約74.62%）。

### 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團並無或然負債（二零一七年十二月三十一日：無）。

### 資本開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團投入約港幣441,350,000元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：約港幣5,289,550,000元）作為資本開支，由購買物業、廠房及設備、投資物業及持作開發或出售土地組成。

### 資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團有尚未履行之已訂約資本承擔合共約港幣544,930,000元，包括以下承擔：

- 就一級土地開發業務的未支付土地成本約29,270,000美元（相等於約港幣229,160,000元）；
- 就倉庫設施承諾的未支付建築成本約人民幣169,020,000元（相等於約港幣192,370,000元）；
- 就北控城投應付的未支付注資約人民幣105,000,000元（相等於約港幣119,500,000元）；及
- 就一間合營企業應付的未支付資本注資約500,000美元（相等於約港幣3,900,000元）。

### 重大投資及收購資本資產之未來計劃

截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團並無任何重大投資及添置資本資產之未來計劃。

### 庫務政策

餘下集團採納保守庫務及風險管理政策，嚴格控制其現金。餘下集團之現金及現金等價物主要以港幣、人民幣及美元持有。盈餘現金一般以短期存款存置，以該等貨幣計值。

### 外匯風險

餘下集團主要於中國營運，而其中國業務之大部分國內交易以人民幣結算，而本公司的融資活動主要以美元計值。與此同時，匯率波動將會影響綜合賬目時之貨幣換算，從而影響其資產淨值。由於餘下集團現時部分借款及現金結餘以港幣及美元計值，故倘人民幣兌港幣升值／貶值，則餘下集團將會錄得其資產淨值增加／減少。截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團並無利用金融工具對沖其面對之外幣風險。由於外幣兌人民幣之匯率之波動可能會對餘下集團構成重大財務影響，故餘下集團將密切監察其面對之外幣匯率波動風險。

### 重大投資及收購及／或出售

截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團已進行以下重大投資及收購。

(a) 視作出售中國工業地產(控股)有限公司(「中國工業地產(控股)」)

於二零一七年十二月十五日，中國工業地產(控股)(中國工業地產(集團)有限公司(「中國工業地產(集團)」)之全資附屬公司)與中國工業地產(集團)(餘下集團之全資附屬公司)、均紅有限公司(「均紅」)及萬友國際有限公司(「萬友」)訂立認購協議，據此，均紅及萬友已有條件同意認購而中國工業地產(控股)已有條件同意配發及發行合共2,752股新股份，相當於緊隨發行認購股份後中國工業地產(控股)全部已發行股份的27.52%，代價為人民幣200,000,000元，即中國工業地產(集團)(人民幣100,000,000元)、均紅(人民幣50,000,000元)及萬友(人民幣50,000,000元)應付總代價。該項交易已於二零一八年十二月三十一日止年度完成。餘下集團於中國工業地產(控股)的股權減少至72.48%。均紅由岳臣先生(「岳先生」)、田冬梅女士(「田女士」)及一名獨立第三方分別實益擁有47%、6%及47%。岳先生為中國工業地產(控股)及中國工業地產(集團)的董事，田女士為中國工業地產(控股)的董事。收購事項的詳情見本公司及聯交所網站。

(b) 建議出售一間附屬公司及成立有限合夥關係

於二零一八年八月三日，中國物流與普洛斯投資(上海)有限公司(「普洛斯上海」)(連同中國物流統稱「各方」)訂立一份框架協議(「框架協議」)。根據框架協議，各方擬於中國境外共同成立一間實體，作為普通合夥人，該實體將連同各方(及／或其聯屬人士)(作為有限合夥人)共同在中國境外成立一隻結構為有限合夥的私募基金(「基金」)。基金或其附屬公司擬作為買方，收購中國物流和本公司直接或間接擁有的多間附屬公司的股權，該等附屬公司擁有中國若干幅土地(連同其上的樓宇及構築物統稱「該等物業」)。有關代價約為人民幣67.0億元(相等於約港幣77.0億元)，乃基於框架協議所載該等物業的價值釐定。框架協議的排他期隨後於二零一八年十一月一日、二零一九年二月一日、二零一九年五月三日及二零一九年七月十日經修訂，並於二零一九年十月十一日到期，各方並無訂立最終協議。有關該項交易的更多詳情分別載於本公司日期為二零一八年八月三日、二零一八年十一月一日、二零一九年二月一日、二零一九年五月三日及二零一九年七月十日之公佈。

(c) 收購柬埔寨土地

於二零一八年十二月二十八日，中柬金邊經濟特區有限公司(「中柬金邊」)與獨立第三方訂立協議，據此，中柬金邊已有條件同意購買位於柬埔寨磅清揚省磅德羅拉區總面積約1,130,000平方米的79幅土地，代價約為29,270,000美元(相等於約港幣229,160,000元)。由於完成交易的若干先決條件未獲達成，該交易並未完成。

**資產押記**

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團有本金額約港幣1,776,230,000元之銀行貸款，以若干投資物業、現金及銀行結餘、貿易應收賬款以及於餘下集團若干附屬公司之股權作抵押，且全部由本公司擔保。

*僱員及薪酬政策*

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團有合共616名（二零一七年：591名）僱員。截至二零一八年十二月三十一日止年度產生的員工成本總額約為港幣126,480,000元（二零一七年：約港幣101,360,000元）（包括員工成本及董事薪酬）。僱員薪酬乃基於彼等的工作表現、專業經驗及現行市況釐定。管理層定期檢討餘下集團的僱員薪酬政策及方案。根據對個人表現的評估，除退休金外，亦可能授予若干僱員酌情花紅及購股權。

## 餘下集團之未經審核備考財務資料

## 緒言

以下為除目標集團之外本集團（「餘下集團」）於建議出售事項完成後的未經審核備考財務資料說明（「未經審核備考財務資料」），包括餘下集團截至二零二一年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表。未經審核備考財務資料之編製乃為說明建議出售事項的影響，(i)猶如建議出售事項已於二零二一年六月三十日（對於未經審核備考綜合財務狀況表而言）完成及(ii)猶如建議出售事項已於二零二零年一月一日（對於截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言）完成。

餘下集團的未經審核備考財務資料乃由董事基於其判斷、估計及假設，根據上市規則第4.29段而編製，僅作說明之用。因其假設性質使然，其未必可真實反映餘下集團截至二零二一年六月三十日或任何未來日期的財務狀況，及餘下集團截至二零二零年十二月三十一日止年度或任何未來期間的財務表現及現金流量。

餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃依據本集團截至二零二一年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的已刊發中期報告）而編製，並就建議出售事項作出事實上支持建議出售事項且直接歸因於建議出售事項之若干備考調整（載列如下）。

餘下集團的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃依據本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表、經審核綜合其他全面收益表及經審核綜合現金流量表（摘錄自本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告）而編製，並就建議出售事項作出事實上支持建議出售事項且直接歸因於建議出售事項之若干備考調整（載列如下）。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團的過往財務資料、本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告、本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的已刊發中期報告、本通函附錄二所載目標集團的過往財務資料和本通函其他地方所載其他財務資料一併閱讀。

## 餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	本集團 港幣千元 (附註1)	建議出售事項之備考調整 港幣千元 (附註2(a))		建議出售 事項後之 餘下集團 港幣千元	認購期權 獲行使之 備考調整 港幣千元 (附註2(c))	認購期權 獲行使後之 餘下集團 港幣千元
		港幣千元 (附註2(b))				
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	551,401	-	-	551,401	-	551,401
投資物業	7,647,558	-	-	7,647,558	-	7,647,558
使用權資產	75,763	-	-	75,763	-	75,763
商譽	123,022	-	-	123,022	-	123,022
於合營企業之權益	2,026,525	(1,793,954)	-	232,571	-	232,571
於聯營公司之權益	670,997	-	-	670,997	-	670,997
按公平值入賬並於其他全面收益內 處理之股本投資	18,596	-	169,138	187,734	(169,138)	18,596
預付款項、其他應收款項及其他資產	10,159	10,258	-	20,417	(10,258)	10,159
持作發展或銷售之土地	4,158,375	-	-	4,158,375	-	4,158,375
已抵押及受限制銀行存款	7,929	-	-	7,929	-	7,929
非流動資產總值	15,290,325	(1,783,696)	169,138	13,675,767	(179,396)	13,496,371
<b>流動資產</b>						
發展中物業	1,351,248	-	-	1,351,248	-	1,351,248
持作銷售之物業	101,145	-	-	101,145	-	101,145
存貨	13,784	-	-	13,784	-	13,784
貿易應收賬款	82,704	-	-	82,704	-	82,704
預付款項、其他應收款項及其他資產	249,704	11,985	-	261,689	(11,985)	249,704
應收合營企業款項	95,025	(89,144)	-	5,881	-	5,881
已抵押及受限制銀行存款	6,964	-	-	6,964	-	6,964
現金及現金等價物	425,591	200,163	1,799,319	2,425,073	221,610	2,646,683
	2,326,165	123,004	1,799,319	4,248,488	209,625	4,458,113
分類為持作銷售之出售集團資產	2,914,103	(30,713)	-	2,883,390	-	2,883,390
流動資產總值	5,240,268	92,291	1,799,319	7,131,878	209,625	7,341,503

附錄四

餘下集團之未經審核備考財務資料

	建議出售事項之備考調整		建議出售	認購期權	認購期權	
	本集團 港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2(a))	港幣千元 (附註2(b))	事項後之 餘下集團 港幣千元 (附註2(c))	獲行使之 備考調整 港幣千元 (附註2(c))	獲行使後之 餘下集團 港幣千元
<b>流動負債</b>						
貿易應付賬款	445,031	-	-	445,031	-	445,031
其他應付款項及應計款項	547,867	2	-	547,869	(2)	547,867
應付一間合營企業款項	24	(24)	-	-	-	-
應付其他關聯方款項	53,271	-	-	53,271	-	53,271
銀行及其他借款	2,117,932	-	-	2,117,932	-	2,117,932
應付所得稅	48,779	-	78,740	127,519	8,749	136,268
賠償撥備	243,218	-	-	243,218	-	243,218
	<u>3,456,122</u>	<u>(22)</u>	<u>78,740</u>	<u>3,534,840</u>	<u>8,747</u>	<u>3,543,587</u>
與分類為持作銷售之資產 直接相關之負債	847,793	-	-	847,793	-	847,793
流動負債總額	<u>4,303,915</u>	<u>(22)</u>	<u>78,740</u>	<u>4,382,633</u>	<u>8,747</u>	<u>4,391,380</u>
流動資產淨值	<u>936,353</u>	<u>92,313</u>	<u>1,720,579</u>	<u>2,749,245</u>	<u>200,878</u>	<u>2,950,123</u>
資產總值減流動負債	<u>16,226,678</u>	<u>(1,691,383)</u>	<u>1,889,717</u>	<u>16,425,012</u>	<u>21,482</u>	<u>16,446,494</u>
<b>非流動負債</b>						
應付一間合營企業款項	212,562	-	-	212,562	-	212,562
應付其他關聯方款項	191,678	-	-	191,678	-	191,678
銀行及其他借款	2,630,785	-	-	2,630,785	-	2,630,785
擔保債券	5,805,559	-	-	5,805,559	-	5,805,559
遞延收入	134,849	-	-	134,849	-	134,849
界定福利責任	13,876	-	-	13,876	-	13,876
遞延稅項負債	1,530,931	-	-	1,530,931	-	1,530,931
非流動負債總額	<u>10,520,240</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,520,240</u>	<u>-</u>	<u>10,520,240</u>
資產淨值	<u>5,706,438</u>	<u>(1,691,383)</u>	<u>1,889,717</u>	<u>5,904,772</u>	<u>21,482</u>	<u>5,926,254</u>
<b>權益</b>						
本公司股東應佔權益						
已發行股本	696,933	-	-	696,933	-	696,933
儲備	2,793,617	(1,691,383)	1,889,717	2,991,951	21,482	3,013,433
	<u>3,490,550</u>	<u>(1,691,383)</u>	<u>1,889,717</u>	<u>3,688,884</u>	<u>21,482</u>	<u>3,710,366</u>
非控股權益	2,215,888	-	-	2,215,888	-	2,215,888
權益總額	<u>5,706,438</u>	<u>(1,691,383)</u>	<u>1,889,717</u>	<u>5,904,772</u>	<u>21,482</u>	<u>5,926,254</u>

## 餘下集團的未經審核備考綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本集團 港幣千元 (附註1)	建議出售事項之備考調整 港幣千元 (附註3(a))		建議出售 事項後之 餘下集團 港幣千元	認購期權 獲行使之 備考調整 港幣千元 (附註3(c))	認購期權 獲行使後之 餘下集團 港幣千元
		港幣千元 (附註3(b))				
收入	688,365	-	-	688,365	-	688,365
銷售及服務成本	(343,077)	-	-	(343,077)	-	(343,077)
毛利	345,288	-	-	345,288	-	345,288
投資物業之公平值變動淨額	508,507	-	-	508,507	-	508,507
其他收入及收益淨額	72,259	(3,087)	288,972	358,144	31,891	390,035
銷售及分銷開支	(3,115)	-	-	(3,115)	-	(3,115)
行政開支	(205,020)	66	-	(204,954)	-	(204,954)
其他開支	(19,423)	-	-	(19,423)	-	(19,423)
財務費用	(610,127)	-	-	(610,127)	-	(610,127)
分佔下列者之溢利及虧損：						
合營企業	(17,632)	16,383	-	(1,249)	-	(1,249)
聯營公司	(38,769)	-	-	(38,769)	-	(38,769)
除稅前溢利	31,968	13,362	288,972	334,302	31,891	366,193
所得稅	(133,259)	-	(73,263)	(206,522)	(8,140)	(214,662)
年內溢利／(虧損)	<u>(101,291)</u>	<u>13,362</u>	<u>215,709</u>	<u>127,780</u>	<u>23,751</u>	<u>151,531</u>
由下列者應佔：						
本公司股東	(270,634)	13,362	215,709	(41,563)	23,751	(17,812)
非控股權益	169,343	-	-	169,343	-	169,343
	<u>(101,291)</u>	<u>13,362</u>	<u>215,709</u>	<u>127,780</u>	<u>23,751</u>	<u>151,531</u>

## 餘下集團的未經審核備考綜合其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本集團 港幣千元 (附註1)	建議出售事項之備考調整 港幣千元 (附註3(a))	港幣千元 (附註3(b))	建議出售 事項後之 餘下集團 港幣千元	認購期權 獲行使之 備考調整 港幣千元 (附註3(c))	認購期權 獲行使後之 餘下集團 港幣千元
年內溢利／(虧損)	(101,291)	13,362	215,709	127,780	23,751	151,531
其他全面收益／(虧損)						
可能於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：						
—換算海外業務之匯兌差額	511,766	(93,140)	—	418,626	—	418,626
—出售附屬公司時匯兌波動儲備之 重新分類	—	—	3,046	3,046	—	3,046
—分佔下列者之其他全面收益：						
合營企業	70,800	—	—	70,800	—	70,800
聯營公司	16,437	—	—	16,437	—	16,437
可能於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額	599,003	(93,140)	3,046	508,909	—	508,909
不會於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：						
—按公平值入賬並於其他全面收益內 處理之股本投資之公平值變動 (扣除零所得稅)	11,499	—	—	11,499	—	11,499
—界定福利計劃之精算虧損	(79)	—	—	(79)	—	(79)
—自物業、廠房及設備轉撥至投資 物業時產生的重估虧損	(9,743)	—	—	(9,743)	—	(9,743)
—分佔下列者之其他全面虧損：						
合營企業	(7,314)	—	—	(7,314)	—	(7,314)
聯營公司	(1,904)	—	—	(1,904)	—	(1,904)
不會於往後期間重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	(7,541)	—	—	(7,541)	—	(7,541)
年內其他全面收益／(虧損) (扣除零所得稅)	591,462	(93,140)	3,046	501,368	—	501,368
年內全面收益／(虧損)總額	490,171	(79,778)	218,755	629,148	23,751	652,899
由下列者應佔：						
本公司股東	278,124	(79,778)	218,755	417,101	23,751	440,852
非控股權益	212,047	—	—	212,047	—	212,047
	490,171	(79,778)	218,755	629,148	23,751	652,899

## 餘下集團的未經審核備考綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	建議出售事項之備考調整			建議出售 事項後之 餘下集團 港幣千元	認購期權 獲行使之 備考調整 港幣千元 (附註3(c))	認購期權 獲行使後之 餘下集團 港幣千元
	本集團 港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註3(a))	港幣千元 (附註3(b))			
<b>經營活動之現金流量</b>						
經營活動所用現金流量淨額	(328,633)	-	-	(328,633)	-	(328,633)
<b>投資活動之現金流量</b>						
購買物業、廠房及設備項目	(15,719)	-	-	(15,719)	-	(15,719)
收購投資物業／投資物業建設成本增加	(403,458)	-	-	(403,458)	-	(403,458)
已收政府補助	17,057	-	-	17,057	-	17,057
於合營企業之投資	(11,243)	-	-	(11,243)	-	(11,243)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	2,593	-	-	2,593	-	2,593
出售使用權資產所得款項	5,579	-	-	5,579	-	5,579
購買按公平值入賬並於其他全面收益內處 理之股權投資	(6,746)	-	-	(6,746)	-	(6,746)
墊款予一間合營企業	(17,813)	-	-	(17,813)	-	(17,813)
一間合營企業償還貸款	53,438	-	-	53,438	-	53,438
已收利息	18,456	-	-	18,456	-	18,456
出售附屬公司	-	230,019	1,673,884	1,903,903	25,558	1,929,461
出售按公平值入賬並於其他全面收益內處 理之股本投資所得款項	-	-	-	-	185,433	185,433
收購時於三個月後到期之定期存款減少	34,524	-	-	34,524	-	34,524
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額	(323,332)	230,019	1,673,884	1,580,571	210,991	1,791,562
<b>融資活動之現金流量</b>						
新造銀行貸款	2,493,474	-	-	2,493,474	-	2,493,474
償還銀行貸款	(2,723,570)	-	-	(2,723,570)	-	(2,723,570)
新造其他貸款	950,000	-	-	950,000	-	950,000
償還其他貸款	(20,237)	-	-	(20,237)	-	(20,237)
發行擔保債券	5,778,180	-	-	5,778,180	-	5,778,180
償還擔保債券	(4,290,000)	-	-	(4,290,000)	-	(4,290,000)
清償去年收購非控股權益之代價	(1,318,036)	-	-	(1,318,036)	-	(1,318,036)
向一間合營企業還款	-	(20)	-	(20)	(2)	(22)
其他關聯方墊款淨額	13,292	-	-	13,292	-	13,292
已付利息	(559,083)	-	-	(559,083)	-	(559,083)
融資活動所得現金流量淨額	324,020	(20)	-	324,000	(2)	323,998
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	(327,945)	229,999	1,673,884	1,575,938	210,989	1,786,927
於年初之現金及現金等價物	1,100,278	-	-	1,100,278	-	1,100,278
匯率變動之影響淨額	69,025	-	-	69,025	-	69,025
於年末之現金及現金等價物	841,358	229,999	1,673,884	2,745,241	210,989	2,956,230

附註：

- 為編製未經審核備考綜合財務狀況表，數額乃摘錄自本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載之本集團截至二零二一年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表，而編製未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表時，有關數額乃摘錄自本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告所載之本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合其他全面收益表及經審核綜合現金流量表。
- 已對未經審核備考綜合財務狀況表作出如下備考調整，假設建議出售事項已於二零二一年六月三十日完成：

- 有關調整包括取消確認目標集團於二零二一年六月三十日之資產港幣1,691,383,000元，假設建議出售事項已於二零二一年六月三十日完成。目標集團之資產摘錄自本集團於二零二一年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表。

此外，有關調整包括於二零二一年六月三十日向買方出讓股東貸款的90%港幣200,198,000元以及償還本公司欠付目標集團款項的90%港幣22,000元。於建議出售事項完成後，應收目標集團之股東貸款的餘額港幣22,243,000元及欠付目標集團款項港幣2,000元分別重新分類至其他應收款項及其他應付款項。

- 有關調整指假設建議出售事項已於二零二一年六月三十日完成，出售事項估計所得收益，計算如下：

		港幣千元
代價	附註(i)	2,003,517
減：目標集團於二零二一年六月三十日之資產淨值	附註(ii)	(1,691,383)
加：於目標集團餘下10%權益之公平值	附註2(c)(ii)	169,138
減：出讓應收目標集團之股東貸款	附註2(a)	(200,198)
加：重新計入損益之目標集團累計匯兌換算差額	附註(iii)	51,809
減：與建議出售事項相關之所得稅開支	附註(iv)	(78,740)
		<hr/>
建議出售事項估計所得收益(扣除交易成本前)		254,143
減：建議出售事項應佔估計交易成本	附註(v)	(4,000)
		<hr/>
建議出售事項估計所得收益		<u>250,143</u>

附註：

(i) 有關數額指買方於建議出售事項完成時應付本公司的總代價，包括初步最低代價人民幣1,500,000,000元(相等於港幣1,803,319,000元)及就於二零二一年六月三十日出讓股東貸款的90%的代價港幣200,198,000元。

(ii) 有關數額指目標集團於二零二一年六月三十日之資產淨值，載列如下：

	港幣千元
目標集團於二零二一年六月三十日之資產*	1,691,383
目標集團於二零二一年六月三十日之負債*	—
目標集團資產淨值	<u>1,691,383</u>

\* 有關數額指計入本集團於二零二一年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表內之結餘(經任何綜合調整)。

(iii) 有關數額指與目標集團境外業務相關且將轉撥至損益的累計貨幣換算差額，猶如建議出售事項已於二零二一年六月三十日完成。

(iv) 有關數額指就建議出售事項之收益應付中國稅務機關的估計預扣稅，其按10%的稅率計算。

(v) 交易成本指建議出售事項直接應佔之專業費用，估計將約為港幣4,000,000元，並假設有關費用將以現金結算。

- (c) 有關調整指假設賣方獲授予及行使認購期權並於二零二一年六月三十日發生，出售事項估計所得收益，計算如下：

		港幣千元
代價	附註(i)	222,612
減：於目標集團餘下10%權益之公平值	附註(ii)	(169,138)
減：出讓應收目標集團之股東貸款	附註(iii)	(22,243)
減：與出售於目標集團餘下10%權益相關之所得稅開支	附註(iv)	<u>(8,749)</u>
出售於目標集團餘下10%權益之估計所得收益 (扣除交易成本前)		22,482
減：出售於目標集團餘下10%權益之應佔估計交易成本	附註(v)	<u>(1,000)</u>
出售於目標集團餘下10%權益之估計所得收益		<u><u>21,482</u></u>

附註：

- (i) 有關數額指買方於認購期權行使日期應付本公司的總代價，包括餘下權益代價人民幣166,000,000元(相等於港幣200,369,000元)及就於二零二一年六月三十日出讓股東貸款的餘下10%的代價港幣22,243,000元。
- (ii) 有關數額指於目標集團餘下10%權益於二零二一年六月三十日之公平值，假設其為目標集團餘下10%權益之資產淨值。
- (iii) 有關數額指出讓應收目標集團之股東貸款餘額，猶如建議出售事項已於二零二一年六月三十日完成。
- (iv) 有關數額指就出售於目標集團餘下10%權益之收益應付中國稅務機關的估計預扣稅，其按10%的稅率計算。
- (v) 交易成本指出售於目標集團餘下10%權益直接應佔之專業費用，估計將約為港幣1,000,000元，並假設有相關費用將以現金結算。

3. 已對未經審核備考綜合損益表，未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出如下備考調整，假設建議出售事項已於二零二零年一月一日完成：

- (a) 有關調整包括不計目標集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績及現金流量，假設建議出售事項已於二零二零年一月一日完成。目標集團之損益表、其他全面收益表及現金流量表摘錄自本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合其他全面收益表及經審核綜合現金流量表。

此外，該等調整包括於二零二零年一月一日向買方出讓股東貸款的90%港幣230,019,000元以及償還本公司欠付目標集團款項的90%港幣20,000元。

- (b) 有關調整指假設建議出售事項已於二零二零年一月一日完成，出售事項估計所得收益，計算如下：

		港幣千元
代價	附註(i)	1,907,919
減：目標集團資產淨值	附註(ii)	(1,535,425)
加：於目標集團餘下10%權益之公平值	附註3(c)(ii)	153,543
減：出讓應收目標集團之股東貸款	附註3(a)	(230,019)
減：重新計入損益之目標集團累計匯兌換算差額	附註(iii)	(3,046)
減：與建議出售事項相關之所得稅開支	附註(iv)	(73,263)
		<hr/>
建議出售事項估計所得收益(扣除交易成本前)		219,709
減：建議出售事項應佔估計交易成本	附註(v)	(4,000)
		<hr/>
建議出售事項估計所得收益		<u>215,709</u>

建議出售事項產生的現金流量淨額的分析：

		港幣千元
代價		1,907,919
減：出讓應收目標集團之股東貸款		(230,019)
減：建議出售事項應佔估計交易成本		(4,000)
減：目標集團持有的現金及現金等價物		(16)
		<hr/>
		<u>1,673,884</u>

附註：

(i) 有關數額指買方於建議出售事項完成時應付本公司的總代價，包括初步最低代價人民幣1,500,000,000元(相等於港幣1,677,900,000元)及就於二零二零年一月一日出讓股東貸款的90%的代價港幣230,019,000元。

(ii) 有關數額指目標集團於二零二零年一月一日之資產淨值，載列如下：

	港幣千元
目標集團於二零二零年一月一日之資產*	1,535,425
目標集團於二零二零年一月一日之負債*	—
目標集團資產淨值	<u>1,535,425</u>

\* 有關數額指計入本集團於二零一九年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表內之結餘(經任何綜合調整)。

(iii) 有關數額指與目標集團境外業務相關且將轉撥至損益的累計貨幣換算差額，猶如建議出售事項已於二零二零年一月一日完成。

(iv) 有關數額指就建議出售事項之收益應付中國稅務機關的估計預扣稅，其按10%的稅率計算。

(v) 交易成本指建議出售事項直接應佔之專業費用，估計將約為港幣4,000,000元，並假設有相關費用將以現金結算。

(c) 有關調整指假設賣方獲授予及行使認購期權並於二零二零年一月一日發生，出售事項估計所得收益，計算如下：

		港幣千元
代價	附註(i)	211,991
減：於目標集團餘下10%權益之公平值	附註(ii)	(153,542)
減：出讓應收目標集團之股東貸款	附註(iii)	(25,558)
減：與出售於目標集團餘下10%權益相關之所得稅開支	附註(iv)	<u>(8,140)</u>
出售於目標集團餘下10%權益之估計所得收益 (扣除交易成本前)		24,751
減：出售於目標集團餘下10%權益之應佔估計交易成本	附註(v)	<u>(1,000)</u>
出售於目標集團餘下10%權益之估計所得收益		<u><u>23,751</u></u>

出售於目標集團餘下權益產生的現金流量淨額的分析：

	港幣千元
餘下權益代價	186,433
減：出售於目標集團餘下10%權益之應佔估計交易成本	<u>(1,000)</u>
	185,433
加：出讓股東貸款收到的代價	25,558
減：償還欠付目標集團的款項	<u>(2)</u>
	<u><u>210,989</u></u>

附註：

- (i) 有關數額指買方於認購期權行使日期應付本公司的總代價，包括餘下權益代價人民幣166,000,000元（相等於港幣186,433,000元）及就於二零二零年一月一日出讓股東貸款的餘下10%的代價港幣25,558,000元。
- (ii) 有關數額指於目標集團餘下10%權益於二零二零年一月一日之公平值，假設其為目標集團餘下10%權益之資產淨值。
- (iii) 有關數額指出讓應收目標集團之股東貸款餘額，猶如建議出售事項已於二零二零年一月一日完成。
- (iv) 有關數額指就出售於目標集團餘下10%權益之收益應付中國稅務機關的估計預扣稅，其按10%的稅率計算。
- (v) 交易成本指出售於目標集團餘下10%權益直接應佔之專業費用，估計將約為港幣1,000,000元，並假設有相關費用將以現金結算。

4. 就餘下集團的未經審核備考財務資料而言，若適用，餘下集團截至二零二一年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表內以人民幣計值的結餘已按人民幣0.83元兌港幣1.00元的匯率轉換為港幣數額，而餘下集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表內以人民幣計值的數額已按人民幣0.89元兌港幣1.00元的匯率轉換為港幣數額。

**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料出具之鑒證報告**

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就餘下集團之未經審核備考財務資料編製以供載入本通函之報告全文。



**Ernst & Young**  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料出具之鑒證報告**

敬啟者：

吾等已完成鑒證工作以就北京建設(控股)有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「**貴集團**」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅作說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴集團於二零二一年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表以及 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及 貴公司就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(「**建議出售事項**」)之建議授權而刊發日期為二零二一年九月二十七日之通函(「**通函**」)第IV-2至IV-12頁所載相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則於通函附錄四描述。

董事編製未經審核備考財務資料，以說明建議出售事項對 貴集團於二零二一年六月三十日之財務狀況之影響，猶如建議出售事項已於二零二一年六月三十日進行，亦說明建議出售事項對 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如建議出售事項已於二零二零年一月一日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴集團於二零二一年六月三十日之財務狀況及 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量（分別已就此刊發中期報告及核數報告）。

#### 董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的會計指引（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

#### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規定，而該等規定以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本所應用香港質量控制準則第1號會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制，因此維持全面的質量控制制度，包括有關遵守道德規定、專業準則以及適用的法律及監管規定之成文政策及程序。

#### 申報會計師的責任

吾等的責任是依照上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下作出匯報。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而作出的任何報告而言，除對於該等報告發出日期之收件人之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號就編製招股章程所載的備考財務資料作出報告的鑒證工作進行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序以對董事是否已根據上市規則第4.29段並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任對用以編製未經審核備考財務資料的任何過往財務資料進行更新或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦無對用以編製未經審核備考財務資料的財務資料進行審核或審閱。

載於通函內的未經審核備考財務資料純粹旨在說明建議出售事項對貴集團未經調整財務資料的影響（猶如建議出售事項已於就說明選定的較早日期進行）。因此，吾等並不保證建議出售事項的實際結果將猶如呈列般發生。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥為編製提交報告的合理鑒證工作，涉及進程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則，有否提供合理基準以呈示建議出售事項直接產生的重大影響，以及就下列各項獲取充分的憑證：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整妥為應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師的判斷而定，並考慮到申報會計師對貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的建議出售事項及其他相關工作情況的理解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬適當。

此 致

香港灣仔  
港灣道18號中環廣場66樓  
北京建設(控股)有限公司  
列位董事 台照

**安永會計師事務所**

執業會計師

香港

二零二一年九月二十七日

以下為獨立專業測量師及估值師華坊諮詢評估有限公司就本公司將出售的該等物業於二零二一年七月三十一日的估值編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。



**諮詢評估有限公司**  
ADVISORY AND APPRAISAL LTD.

香港干諾道中90號大新行16樓1601室  
1601, 16/F., Sun House, 90 Connaught Road Central, Hong Kong  
電話 Tel: +852 2301 4080 傳真 Fax: +852 2301 4988

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國北京通州區之該等物業（統稱「該等物業」）之估值

按照吾等獲發對中國物流基礎設施（控股）有限公司（為「北京建設（控股）有限公司」（「貴公司」）之附屬公司）持有之位於中華人民共和國（「中國」）之若干物業權益進行估值（詳情載於隨附之估值報告內）之指示，吾等確認，吾等已檢查該等物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零二一年七月三十一日（「估值日期」）之資本價值之意見，僅供貴公司載入與一項出售事項有關之公眾通函內。

#### 估值基準

吾等按市值基準進行估值，所謂市值指香港測量師學會（「香港測量師學會」）所定義之「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易方式易手之估計金額」。

本估值乃遵守香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業評估準則（2020年版）》、皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈之《皇家特許測量師學會評估—全球標準》及國際評估準則委員會頒佈之《國際評估準則》以及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定。

### 估值假設

吾等之估值乃假設業主將物業在公開市場上出售，且並無獲得或承擔遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之會導致物業權益之價值受到影響的利益或負擔。

吾等之估值並無考慮物業權益所欠負之任何押記、按揭或款項，亦無考慮進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益並無任何可能會影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

就估值而言，吾等已採納獲提供之業權文件所示之總建築面積，且並無另外進行任何核實工作。儘管當地普遍的慣例乃基於總建築面積，惟並無根據皇家特許測量師學會提倡的國際物業測量標準進行重新測量。

### 估值方法

吾等採納直接比較法，基於已供應的可資比較物業進行比較。就位置及特徵等方面相若之可資比較物業進行分析，並審慎權衡物業各自之所有利弊，以達致價值之公平比較。

### 資料來源

在估值過程中，我們倚賴 貴公司中國法律顧問天元律師事務所提供之法律意見，並獲提供有關物業權益之若干業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦未查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。所有文件僅作參考用途。

吾等亦在頗大程度上依賴 貴公司提供之資料，尤其是（但不限於）規劃審批、法定通告、地役權、建築面積、建議開發計劃、建築成本等。在檢視所獲提供之資料及作出相關查詢時，吾等已採取一切合理審慎之措施。

我們對該等物業的最近一次視察乃由裴建赫先生(理學碩士,彼於中國有一年左右的物業估值經驗)於二零二一年九月三日進行。吾等已視察該等物業外部。吾等未有視察該等物業中被覆蓋、密封及不能通往之部分,並假設該等部分處於合理狀況。吾等並無進行詳細測量工作,以核實該等物業之面積是否正確,惟已假設吾等所獲提供之業權文件及官方地盤平面圖所示面積為正確。所有文件及合約僅用作參考,而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中,吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而,吾等並無進行任何結構性測量或對建築服務進行任何測試。因此,吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無進行實地考察以確定土地狀況及服務等方面是否適宜作任何未來開發。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行任何調查,以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題,因而假設該等情況並不存在。

吾等假設具特定年期之物業之可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓,且任何應付之土地出讓金亦已全數繳清。除另有指明者外,吾等亦假設擁有人擁有物業之可強制執行業權,且有權於相關獲批土地使用權有效期屆滿前不受干擾地自由佔用、使用、轉讓、租賃或出讓物業。

### 責任限制

吾等並無理由懷疑吾等所獲 貴公司提供之資料之真實及準確性。吾等亦曾請 貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解,且吾等並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

負責估值師處於提供客觀及無偏見估值之地位並有能力承擔估值工作。於本報告中,吾等有關該等物業之估值結果或結論僅可作所述用途及僅適用於估值日期,且僅供 貴公司使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊,且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家（倘獲委任）就其服務而被視為向 貴公司已提供之合約承擔，以及視作已向 貴公司支付有關供款（如適當），在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

吾等就上述行動或訴訟所招致之任何損失或損害而承擔之責任，儘管以上條文所述，但在任何情況下均須限制在不超過港幣五十萬元整之數額內。無論如何，吾等不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於溢利流失、機會成本等）承擔責任，即使已獲告知可能存在上述情況下，亦概不就上述情況負責。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上述條文計算之金額及本條款所規定金額之較低者。

貴公司須對吾等就基於委聘所提供之資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間）向吾等作出彌償保證，使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任，最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所致者除外。此項規定於吾等因任何理由終止受聘後仍然有效。

除非另作說明，本報告所載所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列值；及建築及地盤面積乃按平方米（「平方米」）引述。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

香港  
灣仔港灣道18號  
中環廣場66樓  
北京建設(控股)有限公司  
董事會 台照

代表  
華坊諮詢評估有限公司

資深董事  
梁沛泓 *MHKIS MRICS*  
謹啟

報告日期：二零二一年九月二十七日

附註：梁沛泓先生為香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員。梁先生擁有超過二十年之獲取資格後的中國物業估值經驗。

## 估值概要

編號	物業地址	於估值日期之市值
<b>第一類－持作投資物業</b>		
1.	位於中國北京通州區興貿南街3號院之馬駒橋F15地塊	人民幣 1,350,000,000元
2.	位於中國北京通州區興貿南街1號院之馬駒橋F19地塊之投資物業部分	人民幣 <u>1,357,000,000元</u>
<b>第一類小計</b>		人民幣 <u><b>2,707,000,000元</b></u>
<b>第二類－持作佔用物業</b>		
3.	位於中國北京通州區興貿南街1號院之馬駒橋F19地塊之非投資物業部分	人民幣 178,000,000元
<b>第三類－持作開發物業</b>		
4.	位於中國北京通州區地段編號YZ00-0606-0014之馬駒橋F14地塊	人民幣 <u>1,478,000,000元</u>
<b>總計</b>		人民幣 <u><b>4,363,000,000元</b></u>

## 第一類－持作投資物業

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期之市值						
1.	位於中國北京通州區興貿南街3號院之馬駒橋F15地塊	<p>該物業包含一個約於二零一八年完工的具有三幢倉庫大樓及若干附屬構築物的工業綜合體。有關大樓乃建於一幅形狀不規則的地塊上。</p> <p>該物業位於通州區馬駒橋鎮附近南六環北側的一個工業區。若干物流中心(如蘇寧物流中心)建於該區域。</p> <p>該物業的地盤面積為約107,243.98平方米及總建築面積為約154,970.02平方米，明細如下所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫</td> <td>132,508.88</td> </tr> <tr> <td>附屬構築物</td> <td>22,461.14</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授予將於二零六五年十一月二十三日到期用作W1物流用途之出讓土地使用權。當前應付政府之年度土地使用費為按地盤面積計每平方米人民幣1.5元。</p>	部分	建築面積 (平方米)	倉庫	132,508.88	附屬構築物	22,461.14	<p>根據 貴公司提供的資料，該物業中總建築面積約143,885.35平方米之部分已出租予不同租戶，月租總額為人民幣4,838,677元(不含管理費)。該物業之剩餘部分於估值日期為空置。</p>	<p>人民幣 1,350,000,000元 (人民幣 拾叁億伍仟萬元整)</p>
部分	建築面積 (平方米)									
倉庫	132,508.88									
附屬構築物	22,461.14									

## 附註

- a) 根據北京市國土資源局通州分局(「賣方」)與北京北建通成國際物流有限公司(「買方」)訂立之「國有建設用地使用權出讓合同」(文件編號：京通地出[合]字(2015)第2號)及其補充協議，地盤面積約107,243.98平方米之該物業的土地使用權已出讓予買方，為期50年，作W1物流用途。該物業須符合以下主要開發條件：
- |              |   |            |
|--------------|---|------------|
| —計劃開發用途      | : | W1物流       |
| —最大容積率       | : | 1.50       |
| —最大總建築面積(地上) | : | 160,866平方米 |
| —建築高度        | : | ≤ 30米      |
| —綠化覆蓋率       | : | ≥ 15%      |
- b) 根據日期為二零一六年五月九日之「建設用地規劃許可證」(文件編號：地字第110112201600014號)，該物業之土地使用權已獲批相關許可。
- c) 根據日期為二零二一年三月三日之「不動產權證書」(文件編號：京(2021)開不動產權第0003260號)，地盤面積為約107,243.98平方米之該物業的土地使用權已獲出讓，於二零六五年十一月二十三日到期，作工業用途；及總建築面積約154,970.02平方米之該物業的建築所有權乃作工業用途。該物業之登記所有人為北京北建通成國際物流有限公司。
- d) 根據七套「竣工驗收證明書」，相關建築工程於二零一八年竣工。
- e) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，包含(其中包括)以下：
- (i) 北京北建通成國際物流有限公司已合法獲取該物業之所有權；
  - (ii) 該物業處於抵押狀態；及
  - (iii) 北京北建通成國際物流有限公司擁有使用、佔用、轉讓、出租、抵押及出售該物業之法定權利，惟受上述抵押權之限制。
- f) 考慮到上述法律意見，吾等的估值乃基於以下假設作出：該物業的土地使用權均附帶合法業權，且業主／準買家有權在土地使用權的剩餘年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而無需向有關當局支付任何額外地價、出讓金或其他繁苛費用。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期之市值						
2.	位於中國北京通州區興貿南街1號院馬駒橋F19地塊之投資物業部分	<p>該標的部分連同本報告第3號物業合共組成於二零一九年至二零二零年間完工之六幢倉庫大樓及附屬構築物。有關大樓乃建於一幅地盤面積約126,492.86平方米之梯形地塊上。</p> <p>該物業位於通州區馬駒橋鎮附近南六環北側的一個工業區。若干物流中心(如蘇寧物流中心)建於該區域。</p> <p>該標的投資物業部分總建築面積約161,272.46平方米，明細如下所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫</td> <td>153,228.86</td> </tr> <tr> <td>附屬構築物</td> <td>8,043.60</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授予將於二零六五年十一月二十三日到期用作W1物流用途之出讓土地使用權。當前應付政府之年度土地使用費為按地盤面積計每平方米人民幣1.5元。</p>	部分	建築面積 (平方米)	倉庫	153,228.86	附屬構築物	8,043.60	<p>根據 貴公司提供的資料，該物業中總建築面積約159,823.86平方米之部分已出租予不同租戶，月租總額為人民幣5,912,592元(不含管理費)。該物業之剩餘部分於估值日期為空置。</p>	<p>人民幣 1,357,000,000元 (人民幣拾叁億伍仟柒佰萬元整)</p>
部分	建築面積 (平方米)									
倉庫	153,228.86									
附屬構築物	8,043.60									

## 附註

- a) 根據北京市國土資源局通州分局(「賣方」)與北京北建通成國際物流有限公司(「買方」)訂立之「國有建設用地使用權出讓合同」(文件編號：京通地出[合]字(2015)第1號)及其補充協議，地盤面積約126,492.86平方米之相關土地的土地使用權已出讓予買方，為期50年，作W1物流用途。該物業須符合以下主要開發條件：
- |             |   |            |
|-------------|---|------------|
| —計劃開發用途     | : | W1物流       |
| —最大容積率      | : | 1.50       |
| —最大建築面積(地上) | : | 189,739平方米 |
| —建築高度       | : | ≤ 30米      |
| —建築密度       | : | ≤ 40%      |
- b) 根據日期為二零一六年五月九日之「建設用地規劃許可證」(文件編號：地字第110112201600015號)，該物業之土地使用權已獲批相關許可。
- c) 根據六套「竣工驗收證明書」，該工業綜合體的相關建築工程於二零一九年至二零二零年竣工。
- d) 根據日期為二零二一年三月三日之「不動產權證書」(文件編號：京(2021)開不動產權第0003261號)，地盤面積為約126,492.86平方米之該物業的土地使用權已獲出讓，於二零六五年十一月二十三日到期，作工業用途；及總建築面積約177,061.57平方米之該物業的建築所有權乃作工業用途。該物業之登記所有人為北京北建通成國際物流有限公司。
- e) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，包含(其中包括)以下：
- (i) 北京北建通成國際物流有限公司已合法獲取該物業之所有權；
  - (ii) 該物業處於抵押狀態；及
  - (iii) 北京北建通成國際物流有限公司擁有使用、佔用、轉讓、出租、抵押及出售該物業之法定權利，惟受上述抵押權之限制。
- f) 考慮到上述法律意見，吾等的估值乃基於以下假設作出：該物業的土地使用權均附帶合法業權，且業主／準買家有權在土地使用權的剩餘年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而無需向有關當局支付任何額外地價、出讓金或其他繁苛費用。

## 第二類－持作佔用物業

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期之市值						
3.	位於中國北京通州區興貿南街1號院之馬駒橋F19地塊之非投資物業部分	<p>該標的物業包含一個約於二零二零年完工的具有一幢倉庫大樓及若干附屬構築物的工業綜合體之一部分。有關大樓乃建於一幅梯形地塊上。</p> <p>該物業位於通州區馬駒橋鎮附近南六環北側的一個工業區。若干物流中心(如蘇寧物流中心)建於該區域。</p> <p>該標的物業的總建築面積為約15,789.11平方米,明細如下所示:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫</td> <td>2,890.09</td> </tr> <tr> <td>附屬構築物</td> <td>12,899.02</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授予將於二零六五年十一月二十三日到期用作W1物流用途之出讓土地使用權。當前應付政府之年度土地使用費為按地盤面積計每平方米人民幣1.5元。</p>	部分	建築面積 (平方米)	倉庫	2,890.09	附屬構築物	12,899.02	<p>根據 貴公司提供之資料,該物業中總建築面積約5,837.36平方米之部分附屬構築物已授予海關。該標的物業之剩餘部分於估值日期為空置。</p>	<p>人民幣 178,000,000元 (人民壹億柒仟捌佰萬元整)</p>
部分	建築面積 (平方米)									
倉庫	2,890.09									
附屬構築物	12,899.02									

## 附註

- a) 根據北京市國土資源局通州分局(「賣方」)與北京北建通成國際物流有限公司(「買方」)訂立之「國有建設用地使用權出讓合同」(文件編號：京通地出[合]字(2015)第1號)及補充協議，地盤面積約126,492.86平方米之該物業的土地使用權已出讓予買方，為期50年，作W1物流用途。該物業須符合以下主要開發條件：
- |             |   |            |
|-------------|---|------------|
| —計劃開發用途     | : | W1物流       |
| —最大容積率      | : | 1.50       |
| —最大建築面積(地上) | : | 189,739平方米 |
| —建築高度       | : | ≤ 30米      |
| —建築密度       | : | ≤ 40%      |
- b) 根據日期為二零一六年五月九日之「建設用地規劃許可證」(文件編號：地字第110112201600015號)，該物業之土地使用權已獲授相關許可。
- c) 根據六套「竣工驗收證明書」，該工業綜合體的相關建築工程於二零二零年竣工。
- d) 根據日期為二零二一年三月三日之「不動產權證書」(文件編號：京(2021)開不動產權第0003261號)，地盤面積為約126,492.86平方米之該物業的土地使用權已獲出讓，於二零六五年十一月二十三日到期，作工業用途；及總建築面積約177,061.57平方米之該物業的建築所有權乃作工業用途。該物業之登記所有人為北京北建通成國際物流有限公司。
- e) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，包含(其中包括)以下：
- (i) 北京北建通成國際物流有限公司已合法獲取該物業之所有權；
  - (ii) 該物業處於抵押狀態；及
  - (iii) 北京北建通成國際物流有限公司擁有使用、佔用、轉讓、出租、抵押及出售該物業之法定權利，惟受上述抵押權之限制。
- f) 考慮到上述法律意見，吾等的估值乃基於以下假設作出：該物業的土地使用權均附帶合法業權，且業主／準買家有權在土地使用權的剩餘年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而無需向有關當局支付任何額外地價、出讓金或其他繁苛費用。

## 第三類－持作開發物業

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期之市值										
4.	位於中國北京通州區地段編號YZ00-0606-0014之馬駒橋F14地塊	<p>該物業包含一個建於梯形地塊上集辦公、酒店及商業於一體的多用途發展項目。地盤面積為約35,230.23平方米。</p> <p>該物業位於通州區馬駒橋鎮附近南六環北側的一個工業區。周邊包含各類工業園區及住宅小區。該物業距北京南六環約5分鐘車程。</p> <p>根據 貴公司提供的最新開發計劃，完工後，該物業之總建築面積將為約88,075平方米，明細如下所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>53,650</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>29,310</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,065</td> </tr> <tr> <td>防空</td> <td>50</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授予將於二零五七年六月十五日期滿用作商業用途及於二零六七年六月十五日期滿用作辦公用途之土地使用權出讓。當前應付政府之年度土地使用費為按地盤面積計每平方米人民幣1.5元。</p>	部分	建築面積 (平方米)	辦公	53,650	酒店	29,310	商業	5,065	防空	50	<p>據 貴公司告知，該物業正在建設及預期將於二零二一年九月完工。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業中總建築面積約30,370平方米之若干部分已預租予不同租戶，月租總額為人民幣1,884,253元(不含管理費)。</p>	<p>人民幣 1,478,000,000元 (人民幣拾肆億柒仟捌佰萬元整)</p>
部分	建築面積 (平方米)													
辦公	53,650													
酒店	29,310													
商業	5,065													
防空	50													

## 附註

- a) 根據北京市國土資源局通州分局(「賣方」)與北京北建通成國際物流有限公司(「買方」)訂立之「國有建設用地使用權出讓合同」(文件編號：京地出[合]字(2017)第0102號)及其補充文件，地盤面積約35,230.23平方米之該物業的土地使用權已出讓予買方，作F3其他多功能用途。該物業須符合以下主要開發條件：
- |             |   |                |
|-------------|---|----------------|
| —計劃開發用途     | : | 商業及辦公          |
| —最大容積率      | : | 2.50           |
| —最大建築面積(地上) | : | 88,076平方米      |
| —建築高度       | : | ≤ 45米(部分≤ 60米) |
| —建築密度       | : | ≤ 35%          |
| —綠化覆蓋率      | : | ≥ 30%          |
| —期限         | : | 商業40年及辦公50年    |
- b) 根據日期為二零一七年十月十九日之「國有土地使用證」(文件編號：京(2017)通不動產權第0000084號)，地盤面積為約35,230.23平方米之該物業的土地使用權已獲出讓，作商業金融用途。該物業之商業部分之期限為二零一七年六月十六日至二零五七年六月十五日，及該物業之辦公部分之期限為二零一七年六月十六日至二零六七年六月十五日。該物業之計劃用途為F3其他多功能。
- c) 根據日期為二零一七年十一月十五日之「建設用地規劃許可證」(文件編號：地字第110112201700022號)，該物業之土地使用權已獲授相關許可。
- d) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，包含(其中包括)以下：
- (i) 北京北建通成國際物流有限公司為該物業之法定擁有人；
  - (ii) 該物業處於抵押狀態；
  - (iii) 北京北建通成國際物流有限公司擁有使用、佔用、轉讓、出租、抵押及出售該物業之法定權利，惟受上述抵押權之限制；及
  - (iv) 北京北建通成國際物流有限公司在建築完工後於取得該物業之法定業權方面無重大法律障礙。
- e) 考慮到上述法律意見，吾等的估值乃基於以下假設作出：該物業的土地使用權均附帶合法業權，且業主／準買家有權在土地使用權的剩餘年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而無需向有關當局支付任何額外地價、出讓金或其他繁苛費用。
- f) 據 貴公司告知，於估值日期，已產生的建築成本及完工時未付的建築成本分別估計為約人民幣596.2百萬元及人民幣163.0百萬元。
- g) 假設該物業的建築正好於估值日期完工，吾等認為該物業之總開發價值為人民幣1,706.9百萬元。

h) 主要證書／批准摘要如下所示：

(i) 國有建設土地使用權出讓合同	已取得
(ii) 國有土地使用證	已取得
(iii) 建設用地規劃許可證	已取得
(iv) 建設工程規劃許可證	已取得
(v) 建築工程施工許可證	已取得
(vi) 建築面積測繪報告	尚未取得
(vii) 竣工驗收證明書	尚未取得

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

中國物流基礎設施(控股)有限公司

擬轉讓其持有的新輝國際發展有限公司股權所涉及的

新輝國際發展有限公司股東全部權益價值評估項目

評估報告

國融興華評報字[2021]第040030號

(共一冊 第一冊)

評估機構名稱：北京國融興華資產評估有限責任公司

評估報告日：2021年06月25日

## 目 錄

聲明 .....	VI-3
資產評估報告摘要 .....	VI-5
資產評估報告正文 .....	VI-9
一、  委托人、被評估單位和資產評估委托合同約定的 其他資產評估報告使用人 .....	VI-9
二、  評估目的 .....	VI-14
三、  評估對象和評估範圍 .....	VI-14
四、  價值類型 .....	VI-15
五、  評估基準日 .....	VI-15
六、  評估依據 .....	VI-16
七、  評估方法 .....	VI-20
八、  評估程序實施過程和情況 .....	VI-22
九、  評估假設 .....	VI-24
十、  評估結論 .....	VI-28
十一、  特別事項說明 .....	VI-30
十二、  資產評估報告使用限制說明 .....	VI-33
十三、  資產評估報告日 .....	VI-33
十四、  評估機構和資產評估師簽章 .....	VI-34
資產評估報告附件 .....	VI-35

## 聲 明

一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。

二、本資產評估機構及其資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。

三、委托人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委托人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。

四、本資產評估報告僅供委托人、資產評估委托合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

五、本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

六、評估對象涉及的資產、負債清單及企業經營預測資料由委托人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委托人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。

七、資產評估師已對評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委托人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

八、本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係，與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

九、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

中國物流基礎設施(控股)有限公司

擬轉讓其持有的新輝國際發展有限公司股權所涉及的

新輝國際發展有限公司股東全部權益價值評估項目

資產評估報告摘要

國融興華評報字[2021]第040030號

本摘要內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估項目的詳細情況和合理解評估結論，應認真閱讀資產評估報告正文。

中國物流基礎設施(控股)有限公司：

北京國融興華資產評估有限責任公司接受 貴單位的委托，根據有關法律、法規和資產評估準則，遵循獨立、客觀、公正的原則，採用相應的評估方法，按照必要的評估程序，對新輝國際發展有限公司股東全部權益價值在2020年12月31日的市場價值進行了評估。現將評估報告摘要如下：

評估目的：根據中國物流基礎設施(控股)有限公司董事會會議紀要，中國物流基礎設施(控股)有限公司擬轉讓其持有的新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)股權，須對該經濟行為所涉及的新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)股東全部權益價值進行評估，為該經濟行為所涉及股東全部權益在評估基準日的市場價值提供價值參考。

評估對象：本項目評估對象為新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)股東全部權益價值。

評估範圍：評估範圍為新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)全部資產及負債。經審計後資產總額為312,648,070.63元，流動資產為11,599.93元，非流動資產為312,636,470.70元；負債總額為0元；所有者權益總額為312,648,070.63元。

評估基準日：2020年12月31日

價值類型：市場價值

評估方法：資產基礎法

評估結論：

截止評估基準日2020年12月31日，在持續經營前提下，經資產基礎法評估，新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)的總資產賬面價值31,264.81萬元，總負債賬面價值0萬元，股東全部權益賬面價值31,264.81萬元。經資產基礎法評估，新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)總資產評估價值47,179.61萬元，增值額為15,914.80萬元，增值率50.90 %；總負債評估價值0萬元，無增減值變化；新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)的股東全部權益評估價值47,179.61萬元，增值額為15,914.80萬元，增值率50.90 %。詳見下表：

## 資產評估結果匯總表

被評估單位：新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)

金額單位：萬元

項目	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
	<i>A</i>	<i>B</i>	$C = B - A$	$D = C/A \times 100\%$
1 流動資產	1.16	1.16	-	-
2 非流動資產	31,263.65	47,178.45	15,914.80	50.91
3 其中：可供出售金融資產	-	-	-	-
4 持有至到期投資	-	-	-	-
5 長期應收款	-	-	-	-
6 長期股權投資	31,263.65	47,178.45	15,914.80	50.91
7 投資性房地產	-	-	-	-
8 固定資產	-	-	-	-
9 資產總計	31,264.81	47,179.61	15,914.80	50.90
10 流動負債	-	-	-	-
11 非流動負債	-	-	-	-
12 負債合計	-	-	-	-
13 淨資產(所有者權益)	31,264.81	47,179.61	15,914.80	50.90

本資產評估報告僅為資產評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期限自評估基準日起一年有效。

資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。

## 中國物流基礎設施(控股)有限公司

擬轉讓其持有的新輝國際發展有限公司股權所涉及的

新輝國際發展有限公司股東全部權益價值評估項目

## 資產評估報告正文

國融興華評報字[2021]第040030號

中國物流基礎設施(控股)有限公司：

北京國融興華資產評估有限責任公司接受 貴單位的委托，根據有關法律、法規和資產評估準則，遵循獨立、客觀、公正的原則，採用相應的評估方法，按照必要的評估程序，對新輝國際發展有限公司股東全部權益價值在2020年12月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

**一、 委托人、被評估單位和資產評估委托合同約定的其他資產評估報告使用人**

本評估項目的委托人為中國物流基礎設施(控股)有限公司，被評估單位為新輝國際發展有限公司。

**(一) 委托人概況****1、 註冊登記情況**

名稱：	中國物流基礎設施(控股)有限公司
註冊地：	境外英屬維爾京群島托托拉島羅德城離岸商業中心957號郵箱

成立日期： 2012-05-10

企業類型： 股份有限公司

法定代表人： 蕭健偉

註冊資本： 0.0001萬元(美元)

## (二) 被評估單位概況

### 1、 註冊登記情況

名稱： 新輝國際發展有限公司(以下簡稱「**新輝國際**」)

英文名稱： NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED

註冊登記編號： NO.1822788

註冊處： 香港灣仔港灣道18號中央廣場66樓

董事： 李長鋒

註冊資本： 1港幣

公司類型： 香港有限責任公司

成立日期： 2012年11月8日

## 2、 公司概况

### (1) 歷史沿革

新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)系由中國物流基礎設施(控股)有限公司出資組建的，成立日期為2012年11月8日，公司為控股投資平台公司，日常經營管理人員在香港辦公，地址為香港灣仔港灣道18號中央廣場66樓。

### (2) 股權結構

截止評估基準日2020年12月31日，新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)股權結構如下：

序號	股東名稱	出資額 (港幣元)	實繳 (港幣元)	持股比例
1	中國物流基礎設施(控股)有限公司	1	1	100%
	合計	1	1	100%

### (3) 公司投資情況

新輝國際發展有限公司投資有一家公司，即持有北京北建通成國際物流有限公司(以下簡稱「北建通成公司」)24%的股權。

北建通成公司主要是開發建設運營北京通州口岸項目。該項目位於北京通州馬駒橋物流基地內，項目佔地面積約27萬平方米，由3塊用地組成，其中2宗物流用地和1宗多功能用地。項目總投資約40億元人民幣，總建築面積約49萬平方米。

北建通成公司以公開競價方式於2015年11月，取得了通州口岸F15、F19兩地塊土地（物流用地）國有建設用地使用權，共計233736.84平方米；於2017年6月取得F14地塊（F3其他類多功能用地）國有建設用地使用權，土地面積為35230.23平方米。各地塊證載面積及用途等信息如下表：

地塊名稱	不動產權證號	用途	性質	面積/m <sup>2</sup>
F14地塊	京2017通州區不動產權第0000084號	商務金融用地等	出讓	35,230.23
F15地塊	京2016通州區不動產權第0000123號	W1物流用地	出讓	107,243.98
F19地塊	京2016通州區不動產權第0000122號	W1物流用地	出讓	126,492.86

截止到2020年12月31日，F15和F19地塊已完工，並交付客戶使用。截止到2020年12月31日，北建通成總資產為367,774.93萬元，總負債237,509.73萬元，淨資產為130,265.20萬元。

## 3、 近三年及基準日企業的資產、負債、權益狀況和經營業績

單位：人民幣元

財務指標	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
總資產(元)	267,291,575.80	305,775,685.53	312,648,070.63
總負債(元)	279,398,168.46	317,582,150.95	0
股東權益(元)	-12,106,592.66	-11,806,465.42	312,648,070.63
經營業績	2018年	2019年	2020年
營業收入(元)	-	-	-
利潤總額(元)	-12,240,773.10	304,992.26	25,271,521.86
淨利潤(元)	-12,240,773.10	304,992.26	25,271,521.86

註： 上述2018年財務數據業經香港CPA審計，並出具了港幣單位審計報告，本次是採用折算為人民幣記帳方式的財務數據進行反映。2019-2020年的財務數據經中興華會計師事務所(特殊普通合夥)審計確認。

## (三) 委托人與被評估單位關係

本評估項目的委托人為中國物流基礎設施(控股)有限公司，被評估單位為新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)，被評估單位為委托人的子公司。

## (四) 委托合同約定的其他評估報告使用者

除委托人外，其他評估報告使用者包括：經濟行為相關方、被評估單位的上級主管部門、國資監管部門以及法律法規規定的其他評估報告使用者。

## 二、 評估目的

根據中國物流基礎設施(控股)有限公司董事會會議紀要，中國物流基礎設施(控股)有限公司擬轉讓其持有的新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)股權，須對該經濟行為所涉及的新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)股東全部權益價值進行評估，為該經濟行為所涉及股東全部權益在評估基準日的市場價值提供價值參考。

## 三、 評估對象和評估範圍

### (一) 評估對象

本項目評估對象為新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)股東全部權益價值。

### (二) 評估範圍

評估範圍為新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)全部資產及負債。經審計後資產總額為312,648,070.63元，流動資產為11,599.93元，非流動資產為312,636,470.70元；負債總額為0元；所有者權益總額為312,648,070.63元。

委托評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。評估基準日，評估範圍內的資產、負債賬面價值已經中興華會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並出具了中興華專字(2021)第010313號無保留意見的審計報告。

**(三) 納入評估範圍的實物資產的類型及特點**

企業申報資產沒有實物資產。

**(四) 企業申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產狀況**

無。

**(五) 引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額**

評估基準日，評估範圍內的資產、負債賬面價值已經中興華會計師事務所（特殊普通合夥）審計，並出具了中興華專字(2021)第010313號無保留意見的審計報告。除此以外，未引用其他機構出具的報告。

**四、 價值類型**

根據評估目的，確定評估對象的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方，在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

**五、 評估基準日**

本報告評估基準日是2020年12月31日。

## 六、評估依據

### (一) 經濟行為依據

中國物流基礎設施(控股)有限公司董事會會議紀要。

### (二) 法律法規依據

- 1、《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過)；
- 2、《中華人民共和國公司法》(2018年10月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議)；
- 3、《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第97號, 2019)；
- 4、《企業國有資產交易監督管理辦法》(財政部32號令)；
- 5、《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
- 6、《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正)；
- 7、《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正)；
- 8、《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第709號)；
- 9、《國有資產評估管理辦法》(1991年11月16日中華人民共和國國務院令第91號發佈, 根據2020年11月29日《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》修訂)；
- 10、《關於貫徹落實〈企業國有資產交易監督管理辦法〉的意見》(京國資發[2017]10號)；

- 11、《關於印發〈國有資產評估管理辦法施行細則〉的通知》(國資辦發[1992]36號)；
- 12、《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令第12號)；
- 13、《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
- 14、《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
- 15、《企業國有資產評估項目備案工作指引》(國資發產權[2013]64號)；
- 16、《中華人民共和國企業所得稅法》(根據2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修訂)；
- 17、《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第65號)；
- 18、《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅第[2016]36號)；
- 19、《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)；
- 20、《中華人民共和國車輛購置稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議)。

## (三) 評估準則依據

- 1、《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
- 2、《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
- 3、《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
- 4、《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
- 5、《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
- 6、《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
- 7、《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號)；
- 8、《資產評估執業準則—資產評估委托合同》(中評協[2017]33號)；
- 9、《資產評估執業準則—無形資產》(中評協[2017]37號)；
- 10、《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號)；
- 11、《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號)；
- 12、《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
- 13、《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
- 14、《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
- 15、《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
- 16、《企業會計準則—基本準則》(財政部令第33號)；

- 17、《財政部關於修改〈企業會計準則—基本準則〉的決定》(財政部令第76號)。

**(四) 權屬依據**

- 1、 不動產權證；
- 2、 房產證、土地證；
- 3、 機動車行駛證；
- 4、 其他有關產權證明。

**(五) 取價依據**

- 1、 《機動車強制報廢標準規定》(商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號，自2013年5月1日起施行)；
- 2、 評估基準日銀行存貸款基準利率及外匯匯率；
- 3、 《機電產品報價手冊》(2020年)；
- 4、 《資產評估常用數據與參數手冊》；
- 5、 企業提供的以前年度的財務報表、審計報告；
- 6、 企業與相關單位簽訂的原材料購買合同；
- 7、 評估人員現場勘察記錄及收集的其他相關估價信息資料；
- 8、 與此次資產評估有關的其他資料。

### (六) 其他參考依據

- 1、 被評估單位提供的資產清單及評估申報表；
- 2、 中興華會計師事務所(特殊普通合夥)出具的審計報告。

### 七、 評估方法

收益法，是指將評估對象預期收益資本化或者折現，確定其價值的評估方法。

市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定其價值的評估方法。

資產基礎法，是指以評估對象在評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定其價值的評估方法。

《資產評估執業準則—企業價值》規定，執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析收益法、市場法和資產基礎法三種基本方法的適用性，選擇評估方法。對於適合採用不同評估方法進行企業價值評估的，資產評估專業人員應當採用兩種以上評估方法進行評估。

本次評估選用的評估方法為資產基礎法，評估方法選擇理由如下：

被評估單位新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)為境外持股平台公司性質，自身沒有實質經營業務，主要通過持股公司實現收益，企業未來經營業務也未明確經營方向，無法準確估計未來年度預期收益和存在的風險，因此不適宜採用收益法評估。

評估人員未能收集到足夠的與評估對象具有可比性的交易案例，同時資本市場同類上市公司價值比率差異也比較大，不宜通過資本市場分析評估對象價值，故不宜採用市場法進行評估。

資產基礎法從再取得資產的角度反映資產價值，即通過資產的重置成本扣減各種貶值反映資產價值。其前提條件是：第一，被評估資產處於繼續使用狀態或被假定處於繼續使用狀態；第二，應當具備可利用的歷史資料。由於可以取得評估對象在評估基準日的資產負債表及相關資產、負債的資料，並能合理確定其價值，故本次評估適合採用資產基礎法進行評估。

### 1、 流動資產

流動資產評估範圍包括貨幣資金。

貨幣資金：對貨幣資金中的銀行存款的賬面金額進行核實，以核實後的賬面價值確定評估價值。

### 2、 非流動資產

非流動資產為長期股權投資一項。

根據長期股權投資明細表收集有關的投資協議、被投資單位的企業法人營業執照、驗資報告、公司章程、評估基準日財務報表等資料，並與資產評估申報表所列內容進行核對，經核實無清查調整事項。評估人員向企業了解長期股權投資的核算方法和被投資單位的經營狀況，重點關注對被投資單位的實際控制權情況，並根據對被投資單位的實際控制權情況，根據本次長期股權投資的經營特點採用資產基礎法和收益法對公司的股東全部權益價值進行評估，最終採用資產基礎法結果作為最終評估結論，然後採用整體評估後的股東全部權益價值乘以持股比例確定長期股權投資的評估價值。

## 八、評估程序實施過程和情況

評估人員對評估對象涉及的資產和負債實施了評估。主要評估程序實施過程和情況如下：

### (一) 接受委托

我公司與委托人就評估目的、評估對象和評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，以及各方的權利、義務等達成一致，並與委托人協商擬定了相應的評估計劃，評估報告提交時間及方式等評估業務基本事項。

### (二) 前期準備

根據評估基本事項擬定評估方案、組建評估團隊、實施項目相關人員培訓。

### (三) 現場調查

評估人員對評估對象涉及的資產和負債進行了必要的清查核實，對被評估單位的經營管理狀況等進行了必要的盡職調查。

#### **1、 指導被評估單位填表和準備應向評估機構提供的資料**

評估人員指導被評估單位的財務與資產管理人員在自行資產清查的基礎上，按照評估機構提供的「資產評估明細表」及其填寫要求、資料清單等，對納入評估範圍的資產進行細緻準確地填報，同時收集準備資產的產權證明文件和反映性能、狀態、經濟技術指標等情況的文件資料等。

## 2、 初步審查和完善被評估單位填報的資產評估明細表

評估人員通過查閱有關資料，了解納入評估範圍的具體資產的詳細狀況，然後仔細審查各類「資產評估明細表」，檢查有無填項不全、錯填、資產項目不明確等情況，並根據經驗及掌握的有關資料，檢查「資產評估明細表」有無漏項等，同時反饋給被評估單位對「資產評估明細表」進行完善。

## 3、 現場實地勘查

根據納入評估範圍的資產類型、數量和分佈狀況，評估人員在被評估單位相關人員的配合下，按照資產評估準則的相關規定，對各項資產進行了現場勘查，並針對不同的資產性質及特點，採取了不同的勘查方法。

## 4、 補充、修改和完善資產評估明細表

評估人員根據現場實地勘查結果，並和被評估單位相關人員充分溝通，進一步完善「資產評估明細表」，以做到：賬、表、實相符。

## 5、 查驗產權證明文件資料

評估人員對納入評估範圍的資產的產權證明文件資料進行查驗，對權屬資料不完善、權屬不清晰的情況提請企業核實或出具相關產權說明文件。

### (四) 資料收集

評估人員根據評估項目的具體情況進行了評估資料收集，包括直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委托人等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料，並對收集的評估資料進行了必要分析、歸納和整理，形成評定估算的依據。

### (五) 評定估算

評估人員針對各類資產的具體情況，根據選用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成了初步評估結論。項目負責人對各類資產評估初步結論進行匯總，撰寫並形成初步資產評估報告。

### (六) 內部審核

根據我公司評估業務流程管理辦法規定，項目負責人在完成初步資產評估報告後提交公司內部審核。項目負責人在內部審核完成後，與委托人或者委托人同意的其他相關當事人就資產評估報告有關內容進行溝通，根據反饋意見進行合理修改後出具並提交資產評估報告。

### (七) 評估檔案歸檔

按照資產評估準則的要求對工作底稿、資產評估報告及其他相關資料進行整理，形成資產評估檔案。

## 九、 評估假設

本資產評估報告分析估算採用的假設條件如下：

### (一) 基本假設

- 1、 公開市場假設，即假定在市場上交易的資產或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷；
- 2、 交易假設，即假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設；

- 3、 持續經營假設，即假設被評估單位以現有資產、資源條件為基礎，在可預見的將來不會因為各種原因而停止營業，而是合法地持續不斷地經營下去。

## (二) 一般假設

- 1、 假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；
- 2、 針對評估基準日資產的實際狀況，假設企業持續經營；
- 3、 假設和被評估單位相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化；
- 4、 假設評估基準日後被評估單位的管理層是負責的、穩定的，且有能力擔當其職務；
- 5、 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律法規；
- 6、 假設本次評估測算的各項參數取值是按照現時價格體系確定的，未考慮基準日後通貨膨脹因素的影響；
- 7、 假設評估基準日後無不可抗力及不可預見因素對被評估單位造成重大不利影響；
- 8、 本次評估假設企業於年度內均勻獲得淨現金流。

## (三) 特殊假設

- 1、 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本資產評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致；
- 2、 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致；
- 3、 本次評估以本次資產評估報告所列明的評估目的為基本假設前提；
- 4、 假設被評估單位的生產經營業務可以按其現狀持續經營下去，並在可預見的經營期內，其經營狀況不發生重大變化；
- 5、 假設企業未來的經營管理人員盡職，且人員不會發生重大變化，企業繼續保持現有的經營管理模式持續經營；
- 6、 資產持續使用假設，即假設被評估資產按照其目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等條件合法、有效地持續使用下去，並在可預見的使用期內，不發生重大變化；
- 7、 假設委托人及被評估單位所提供的有關企業經營的一般資料、產權資料、政策文件等相關材料真實、有效；
- 8、 假設評估對象所涉及資產的購置、取得、建造過程均符合國家有關法律法規規定；
- 9、 假設評估對象所涉及的實物資產無影響其持續使用的重大技術故障，假設其關鍵部件和材料無潛在的重大質量缺陷；
- 10、 假設被評估單位以後年度所享受稅率優惠政策不變；

本次評估針對子公司北京北建通成國際物流有限公司採用了收益法進行評估，收益預測分析是企業整體資產評估的基礎，而任何預測都是建立在一定假設條件下的，北京北建通成國際物流有限公司未來收益的預測是建立在下列條件的：

- 11、 公司將依法持續性經營，並在經營範圍、方式和決策程序上與現時大方向保持一致；
- 12、 假設公司的經營者是負責的，完全遵守所有有關的法律法規，且公司管理層有能力擔當其職務；
- 13、 有關金融信貸利率、賦稅基準及稅率、外匯匯率、政策性徵收費用等不發生重大變化；
- 14、 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素，造成對北京北建通成國際物流有限公司經營活動重大不利影響；
- 15、 假設公司為來年度產生的現金流均勻流入；
- 16、 企業在未來經營期內經營業務範圍、方式不發生重大變化，其主營業務結構、收入成本構成以及未來業務的出租策略和成本控制等仍保持其最近幾年的狀態持續，而不發生較大變化。不考慮未來可能由於管理層、經營策略和追加投資以及商業環境等變化導致的經營能力、業務規模、業務結構等狀況的變化，雖然這種變動是很有可能發生的，即本評估是基於基準日的經營能力、業務規模和經營模式持續經營，不考慮其可能超、減產等帶來的特殊變動；
- 17、 在維持現有經營規模的前提下，未來各年度只需對現有資產的耗損（折舊）進行更新。即當資產累計折舊額接近資產原值或當資產淨值接近預計的資產殘值時，即假設該資產已折畢，需按照資產原值補充更新該資產。在發生資產更新支出的同時，原資產殘值報廢，按照更新後的資產原值提取折舊直至經營期截止；

- 18、 企業在未來的經營期內，管理費用不會在現有基礎上發生大幅的變化，仍將保持其近幾年的變化趨勢，並隨營業規模的變化而同步變動，企業還款計劃可以按照現有的計劃進行還款，不會發生較大變動，財務費用的變化可以根據企業還款計劃進行預測；
- 19、 公司對現有的設備能夠保持繼續使用，將來不承擔因資產權屬及改制方案變化而引起的任何費用。

本資產評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽名資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

## 十、 評估結論

截止評估基準日2020年12月31日，新輝國際發展有限公司股東全部權益價值評估結果如下：

截止評估基準日2020年12月31日，在持續經營前提下，經資產基礎法評估，新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)的總資產賬面價值31,264.81萬元，總負債賬面價值0萬元，股東全部權益賬面價值31,264.81萬元。經資產基礎法評估，新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)總資產評估價值47,179.61萬元，增值額為15,914.80萬元，增值率50.90%；總負債評估價值0萬元，無增減值變化；新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)的股東全部權益評估價值47,179.61萬元，增值額為15,914.80萬元，增值率50.90%。詳見下表：

## 資產評估結果匯總表

被評估單位：新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)

金額單位：萬元

項目	賬面價值 <i>A</i>	評估價值 <i>B</i>	增減值 $C = B - A$	增值率% $D = C/A$ $\times 100\%$
1 流動資產	1.16	1.16	-	-
2 非流動資產	31,263.65	47,178.45	15,914.80	50.91
3 其中：可供出售金融資產	-	-	-	-
4 持有至到期投資	-	-	-	-
5 長期應收款	-	-	-	-
6 長期股權投資	31,263.65	47,178.45	15,914.80	50.91
7 投資性房地產	-	-	-	-
8 固定資產	-	-	-	-
9 資產總計	31,264.81	47,179.61	15,914.80	50.90
10 流動負債	-	-	-	-
11 非流動負債	-	-	-	-
12 負債合計	-	-	-	-
13 淨資產(所有者權益)	31,264.81	47,179.61	15,914.80	50.90

本次評估在確定新輝國際發展有限公司的股東全部權益價值時，未考慮股權流動性等特殊交易對股權價值的影響。

## 十一、特別事項說明

以下為在評估過程中已發現可能影響評估結論但非評估人員執業水平和專業能力所能評定估算的有關事項：

### (一) 關於引用其他機構出具報告結論的情況特別說明

本次評估報告中基準日時的賬面值系中興華會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具中興華專字(2021)第010313號標準無保留意見審計報告。

### (二) 關於評估程序受到限制的情形特別說明

本次評估範圍內各項房屋建(構)築物、設備資產的技術規格或參數資料,是由被評估單位提供的,對被評估單位申報評估的設備,評估人員盡可能進行了現場抽查核實,對於因工作環境、地點、時間限制等原因不能現場調查的資產,如設備內部構造,評估人員通過向被評估企業有關人員調查、詢問或查閱相關記錄等方法進行核實。

### (三) 關於評估資料不完整的情形特別說明以及該事項可能對評估結論的影響

無。

### (四) 關於評估基準日存在的法律、經濟等未決事項特別說明以及該事項可能對評估結論的影響

無。

### (五) 關於擔保/或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係特別說明以及該事項可能對評估結論的影響

經核實,新陽置業長期股權投資單位-北京北建通成國際物流有限公司所持有的一項土地使用權涉及抵押,具體情況如下:

土地使用權證號為京2017通州區不動產權第0000084號的通州區馬駒橋鎮YZ00-0606-0014地塊F3其他類多功能用地已設立抵押，抵押權人為中國工商銀行股份有限公司北京通州支行，抵押期限自2019年1月25日至2034年12月31日。本次評估未考慮抵押、擔保、未決訴訟等事項對評估結論的影響。

**(六) 關於本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形特別說明**

本評估報告的評估結論未考慮委估資產可能存在的產權登記或權屬變更過程中的相關費用和稅項；未考慮抵押、擔保、未決訴訟等事項對評估結論的影響；未考慮評估值增減可能產生的納稅義務變化。

**(七) 關於評估基準日至資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項特別說明**

- 1、 評估基準日期後事項系評估基準日至評估報告提出日期之間發生的重大事項；

無。

- 2、 在評估基準日後，當被評估資產因不可抗力而發生拆除、毀損、滅失，往來賬款產生壞賬等影響資產價值的期後事項時，不能直接使用評估結論；
- 3、 發生評估基準日期後重大事項時，不能直接使用本評估結論。在本次評估結果有效期內若資產數量發生變化，應根據原評估方法對評估價值進行相應調整。

## (八) 需要說明的其他問題

- 1、 本評估報告是在獨立、客觀公正、科學的原則下做出的，遵循了有關的法律、法規和資產評估準則的規定。我公司及所有參加評估的人員與委托人及有關當事人之間無任何特殊利害關係，評估人員在整個評估過程中，始終恪守職業道德和規範。
- 2、 本評估報告中涉及的有關企業經營的一般資料、產權資料、政策文件及相關材料由委托人及被評估單位負責提供，對其真實性、合法性由委托人及被評估單位承擔相關的法律責任。
- 3、 對企業存在的可能影響資產評估價值的瑕疵事項，在企業委托時未作特殊說明而評估人員已履行評估程序仍無法獲知的情況下，評估機構及評估人員不承擔相關責任。
- 4、 本評估結論未考慮評估目的實現時本評估結論涉及的房地產可能產生的土地增值稅的影響。
- 5、 本評估報告只對結論本身符合職業規範要求負責，而不對經濟業務定價決策負責，資產評估結論不應該被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 6、 本評估結論由本公司出具。受本公司評估人員的執業水平和能力的影響，評估結論不作為相關交易及其它經濟行為的唯一依據，僅作為有關當事人經濟行為價值參考。
- 7、 評估報告附件與報告正文配套使用方為有效。

資產評估報告使用人應注意以上特別事項對評估結論產生的影響。

## 十二、資產評估報告使用限制說明

- (一) 本資產評估報告只能用於資產評估報告載明的評估目的和用途、只能由資產評估報告載明的資產評估報告使用人使用。本資產評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者被披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- (二) 委托人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任；
- (三) 除委托人、資產評估委托合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人；
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論。評估結論不同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證；
- (五) 本資產評估報告經承辦該評估業務的資產評估師簽名並加蓋評估機構公章，經國資管理部門備案後方可正式使用；
- (六) 本資產評估報告所揭示的評估結論僅對資產評估報告中描述的經濟行為有效，評估結論使用有效期為自評估基準日起一年，自2020年12月31日起至2021年12月30日止。

## 十三、資產評估報告日

本資產評估報告日期為2021年06月25日。

十四、評估機構和資產評估師簽章

法定代表人：

資產評估師：

資產評估師：

北京國融興華資產評估有限責任公司

2021年06月25日

資產評估報告附件

- 附件一、 與評估目的相對應的經濟行為文件；
- 附件二、 被評估單位專項審計報告；
- 附件三、 委托人和被評估單位營業執照；
- 附件四、 評估對象涉及的主要權屬證明資料；
- 附件五、 委托人和其他相關當事人的承諾函；
- 附件六、 簽名資產評估師的承諾函；
- 附件七、 資產評估資格證書複印件；
- 附件八、 北京國融興華資產評估有限責任公司證券期貨相關業務評估資格證書複印件；
- 附件九、 北京國融興華資產評估有限責任公司營業執照副本複印件；
- 附件十、 資產評估師職業資格證書登記卡複印件；
- 附件十一、 評估明細表。

資產評估師承諾函

中國物流基礎設施(控股)有限公司：

受 貴公司的委托，我們對 貴公司擬轉讓股權涉及的新輝國際發展有限公司(NEW FINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED)股東全部權益價值，以2020年12月31日為基準日進行了評估，形成了資產評估報告。在本報告中披露的假設條件成立的前提下，我們承諾如下：

- 一、具備相應的執業資格；
- 二、評估對象和評估範圍與資產評估委托合同的約定一致；
- 三、對評估對象及其所涉及的資產進行了必要的核實；
- 四、根據資產評估準則和相關評估規範選用了評估方法；
- 五、充分考慮了影響評估價值的因素；
- 六、評估結論合理；
- 七、評估工作未受到幹預並獨立進行。

資產評估師：

資產評估師：

2021年06月25日

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

中國物流基礎設施(控股)有限公司  
擬轉讓其持有的新陽置業有限公司股權所涉及的  
新陽置業有限公司股東全部權益價值評估項目  
評估報告

國融興華評報字[2021]第040031號

(共一冊 第一冊)

評估機構名稱：北京國融興華資產評估有限責任公司

評估報告日：2021年06月25日

## 目 錄

聲明 .....	VI-39
資產評估報告摘要 .....	VI-41
資產評估報告正文 .....	VI-45
一、 委托人、被評估單位和資產評估委托合同約定的 其他資產評估報告使用人 .....	VI-45
二、 評估目的 .....	VI-50
三、 評估對象和評估範圍 .....	VI-50
四、 價值類型 .....	VI-51
五、 評估基準日 .....	VI-51
六、 評估依據 .....	VI-52
七、 評估方法 .....	VI-56
八、 評估程序實施過程和情況 .....	VI-58
九、 評估假設 .....	VI-60
十、 評估結論 .....	VI-64
十一、 特別事項說明 .....	VI-66
十二、 資產評估報告使用限制說明 .....	VI-69
十三、 資產評估報告日 .....	VI-69
十四、 評估機構和資產評估師簽章 .....	VI-70
資產評估報告附件 .....	VI-71

## 聲 明

一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。

二、本資產評估機構及其資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。

三、委托人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委托人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。

四、本資產評估報告僅供委托人、資產評估委托合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

五、本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

六、評估對象涉及的資產、負債清單及企業經營預測資料由委托人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委托人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。

七、資產評估師已對評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委托人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

八、本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係，與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

九、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

中國物流基礎設施(控股)有限公司  
擬轉讓其持有的新陽置業有限公司股權所涉及的  
新陽置業有限公司股東全部權益價值評估項目  
資產評估報告摘要

國融興華評報字[2021]第040031號

本摘要內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估項目的詳細情況和合理解評估結論，應認真閱讀資產評估報告正文。

中國物流基礎設施(控股)有限公司：

北京國融興華資產評估有限責任公司接受 貴單位的委托，根據有關法律、法規和資產評估準則，遵循獨立、客觀、公正的原則，採用相應的評估方法，按照必要的評估程序，對新陽置業有限公司股東全部權益在2020年12月31日的市場價值進行了評估。現將評估報告摘要如下：

評估目的：根據中國物流基礎設施(控股)有限公司董事會會議紀要，中國物流基礎設施(控股)有限公司擬轉讓其持有的新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)股權，須對該經濟行為所涉及的新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)股東全部權益價值進行評估，為該經濟行為所涉及股東全部權益在評估基準日的市場價值提供價值參考。

評估對象：本項目評估對象為新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)股東全部權益價值。

評估範圍：評估範圍為新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)全部資產及負債。經審計後資產總額為648,132,885.89元，流動資產為929.68元，非流動資產為648,131,956.21元；負債總額為0元；所有者權益總額為648,132,885.89元。

評估基準日：2020年12月31日

價值類型：市場價值

評估方法：資產基礎法

評估結論：

截止評估基準日2020年12月31日，在持續經營前提下，經資產基礎法評估，新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)的總資產賬面價值64,813.29萬元，總負債賬面價值0元，股東全部權益賬面價值64,813.29萬元。經資產基礎法評估，新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)總資產評估價值102,220.06萬元，增值額為37,406.77萬元，增值率57.71%；總負債評估價值0元，無增減值變化；新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)的股東全部權益評估價值102,220.06萬元，增值額為37,406.77萬元，增值率57.71%。詳見下表：

## 資產評估結果匯總表

被評估單位：新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)

金額單位：萬元

項目	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
	<i>A</i>	<i>B</i>	$C = B - A$	$D = C/A$ $\times 100\%$
1 流動資產	0.09	0.09	-	-
2 非流動資產	64,813.20	102,219.97	37,406.77	57.71
3 其中：可供出售金融資產	-	-	-	-
4 持有至到期投資	-	-	-	-
5 長期應收款	-	-	-	-
6 長期股權投資	64,813.20	102,219.97	37,406.77	57.71
7 投資性房地產	-	-	-	-
8 固定資產	-	-	-	-
9 資產總計	64,813.29	102,220.06	37,406.77	57.71
10 流動負債	-	-	-	-
11 非流動負債	-	-	-	-
12 負債合計	-	-	-	-
13 淨資產(所有者權益)	64,813.29	102,220.06	37,406.77	57.71

本資產評估報告僅為資產評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期限自評估基準日起一年有效。

資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。

中國物流基礎設施(控股)有限公司  
擬轉讓其持有的新陽置業有限公司股權所涉及的  
新陽置業有限公司股東全部權益價值評估項目  
資產評估報告正文

國融興華評報字[2021]第040031號

中國物流基礎設施(控股)有限公司：

北京國融興華資產評估有限責任公司接受 貴單位的委托，根據有關法律、法規和資產評估準則，遵循獨立、客觀、公正的原則，採用相應的評估方法，按照必要的評估程序，對新陽置業有限公司股東全部權益價值在2020年12月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、 委托人、被評估單位和資產評估委托合同約定的其他資產評估報告使用人

本評估項目的委托人為中國物流基礎設施(控股)有限公司，被評估單位為新陽置業有限公司。

(一) 委托人概況

1、 註冊登記情況

名稱：	中國物流基礎設施(控股)有限公司
註冊地：	境外英屬維爾京群島托托拉島羅德城離岸商業中心957號郵箱

成立日期： 2012-05-10

企業類型： 股份有限公司

法定代表人： 蕭健偉

註冊資本： 0.0001萬元(美元)

## (二) 被評估單位概況

### 1、 註冊登記情況

名稱： 新陽置業有限公司

英文名稱： NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED

註冊登記編號： NO.1429766

註冊處： 香港灣仔港灣道18號中央廣場66樓

董事： 李長鋒

註冊資本： 1港幣

公司類型： 香港有限責任公司

成立日期： 2010年3月12日

## 2、 公司概況

### (1) 歷史沿革

新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)系由中國物流基礎設施(控股)有限公司出資組建的，成立日期為2010年3月12日，公司為控股投資平台公司，日常經營管理人員在香港辦公，地址為香港灣仔港灣道18號中央廣場66樓。

### (2) 股權結構

截止評估基準日2020年12月31日，新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)股權結構如下：

序號	股東名稱	出資額 (港幣元)	實繳 (港幣元)	持股比例
1	中國物流基礎設施(控股) 有限公司	1	1	100%
	合計	1	1	100%

### (3) 公司投資情況

新陽置業有限公司投資有一家公司，即持有北京北建通成國際物流有限公司(以下簡稱「北建通成公司」)52%的股權。

北建通成公司主要是開發建設運營北京通州口岸項目。該項目位於北京通州馬駒橋物流基地內，項目佔地面積約27萬平方米，由3塊用地組成，其中2宗物流用地和1宗多功能用地。項目總投資約40億元人民幣，總建築面積約49萬平方米。

北建通成公司以公開競價方式於2015年11月，取得了通州口岸F15、F19兩地塊土地（物流用地）國有建設用地使用權，共計233736.84平方米；於2017年6月取得F14地塊（F3其他類多功能用地）國有建設用地使用權，土地面積為35230.23平方米。各地塊證載面積及用途等信息如下表：

地塊名稱	不動產權證號	用途	性質	面積/m <sup>2</sup>
F14地塊	京2017通州區不動產權第0000084號	商務金融用地等	出讓	35,230.23
F15地塊	京2016通州區不動產權第0000123號	W1物流用地	出讓	107,243.98
F19地塊	京2016通州區不動產權第0000122號	W1物流用地	出讓	126,492.86

截止到2020年12月31日，F15和F19地塊已完工，並交付客戶使用。截止到2020年12月31日，北建通成總資產為367,774.93萬元，總負債237,509.73萬元，淨資產為130,265.20萬元。

## 3、 近三年及基準日企業的資產、負債、權益狀況和經營業績

單位：人民幣元

財務指標	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
總資產(元)	432,521,529.21	615,018,566.34	688,054,493.60	648,132,885.89
總負債(元)	421,082,891.03	602,955,169.92	675,796,340.16	0
股東權益(元)	11,438,638.18	12,063,396.42	12,258,153.44	648,132,885.89
經營業績	2017年	2018年	2019年	2020年
營業收入(元)	-	-	-	-
利潤總額(元)	-529,013.27	624,758.24	198,994.20	-738,761.50
淨利潤(元)	-529,013.27	624,758.24	198,994.20	-738,761.50

註： 上述2017年、2018年財務數據業經香港CPA審計，並出具了港幣單位審計報告，本次是採用折算為人民幣記帳方式的財務數據進行反映。2019-2020年的財務數據經中興華會計師事務所(特殊普通合伙)審計確認。

## (三) 委托人與被評估單位關係

本評估項目的委托人為中國物流基礎設施(控股)有限公司，被評估單位為新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)，被評估單位為委托人的子公司。

## (四) 委托合同約定的其他評估報告使用者

除委托人外，其他評估報告使用者包括：經濟行為相關方、被評估單位的上級主管部門、國資監管部門以及法律法規規定的其他評估報告使用者。

## 二、 評估目的

根據中國物流基礎設施(控股)有限公司董事會會議紀要，中國物流基礎設施(控股)有限公司擬轉讓其持有的新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)股權，須對該經濟行為所涉及的新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)股東全部權益價值進行評估，為該經濟行為所涉及股東全部權益在評估基準日的市場價值提供價值參考。

## 三、 評估對象和評估範圍

### (一) 評估對象

本項目評估對象為新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)股東全部權益價值。

### (二) 評估範圍

評估範圍為新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)全部資產及負債。經審計後資產總額為648,132,885.89元，流動資產為929.68元，非流動資產為648,131,956.21元；負債總額為0元；所有者權益總額為648,132,885.89元。

委托評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。評估基準日，評估範圍內的資產、負債賬面價值已經中興華會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並出具了中興華專字(2021)第010314號無保留意見的審計報告。

**(三) 納入評估範圍的實物資產的類型及特點**

企業申報資產沒有實物資產。

**(四) 企業申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產狀況**

無。

**(五) 引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額**

評估基準日，評估範圍內的資產、負債賬面價值已經中興華會計師事務所（特殊普通合夥）審計，並出具了中興華專字(2021)第010314號無保留意見的審計報告。除此以外，未引用其他機構出具的報告。

**四、 價值類型**

根據評估目的，確定評估對象的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方，在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

**五、 評估基準日**

本報告評估基準日是2020年12月31日。

## 六、評估依據

### (一) 經濟行為依據

中國物流基礎設施(控股)有限公司董事會會議紀要。

### (二) 法律法規依據

- 1、《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過)；
- 2、《中華人民共和國公司法》(2018年10月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議)；
- 3、《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第97號, 2019)；
- 4、《企業國有資產交易監督管理辦法》(財政部32號令)；
- 5、《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
- 6、《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正)；
- 7、《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正)；
- 8、《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第709號)；
- 9、《國有資產評估管理辦法》(1991年11月16日中華人民共和國國務院令第91號發佈, 根據2020年11月29日《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》修訂)；
- 10、《關於貫徹落實〈企業國有資產交易監督管理辦法〉的意見》(京國資發[2017]10號)；

- 11、《關於印發〈國有資產評估管理辦法施行細則〉的通知》(國資辦發[1992]36號)；
- 12、《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令第12號)；
- 13、《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
- 14、《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
- 15、《企業國有資產評估項目備案工作指引》(國資發產權[2013]64號)；
- 16、《中華人民共和國企業所得稅法》(根據2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修訂)；
- 17、《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第65號)；
- 18、《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅第[2016]36號)；
- 19、《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)；
- 20、《中華人民共和國車輛購置稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議)。

## (三) 評估準則依據

- 1、《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
- 2、《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
- 3、《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
- 4、《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
- 5、《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
- 6、《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
- 7、《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號)；
- 8、《資產評估執業準則—資產評估委托合同》(中評協[2017]33號)；
- 9、《資產評估執業準則—無形資產》(中評協[2017]37號)；
- 10、《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號)；
- 11、《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號)；
- 12、《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
- 13、《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
- 14、《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
- 15、《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
- 16、《企業會計準則—基本準則》(財政部令第33號)；

- 17、《財政部關於修改〈企業會計準則—基本準則〉的決定》(財政部令第76號)。

**(四) 權屬依據**

- 1、 不動產權證；
- 2、 房屋所有權證、土地使用證；
- 3、 機動車行駛證；
- 4、 其他有關產權證明。

**(五) 取價依據**

- 1、 《機動車強制報廢標準規定》(商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號，自2013年5月1日起施行)；
- 2、 評估基準日銀行存貸款基準利率及外匯匯率；
- 3、 《機電產品報價手冊》(2020年)；
- 4、 《資產評估常用數據與參數手冊》；
- 5、 企業提供的以前年度的財務報表、審計報告；
- 6、 企業與相關單位簽訂的原材料購買合同；
- 7、 評估人員現場勘察記錄及收集的其他相關估價信息資料；
- 8、 與此次資產評估有關的其他資料。

### (六) 其他參考依據

- 1、 被評估單位提供的資產清單及評估申報表；
- 2、 中興華會計師事務所(特殊普通合夥)出具的審計報告。

### 七、 評估方法

收益法，是指將評估對象預期收益資本化或者折現，確定其價值的評估方法。

市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定其價值的評估方法。

資產基礎法，是指以評估對象在評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定其價值的評估方法。

《資產評估執業準則—企業價值》規定，執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析收益法、市場法和資產基礎法三種基本方法的適用性，選擇評估方法。對於適合採用不同評估方法進行企業價值評估的，資產評估專業人員應當採用兩種以上評估方法進行評估。

本次評估選用的評估方法為資產基礎法，評估方法選擇理由如下：

被評估單位新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)為境外持股平台公司性質，自身沒有實質經營業務，主要通過持股公司實現收益，企業未來經營業務也未明確經營方向，無法準確估計未來年度預期收益和存在的風險，因此不適宜採用收益法評估。

評估人員未能收集到足夠的與評估對象具有可比性的交易案例，同時資本市場同類上市公司價值比率差異也比較大，不宜通過資本市場分析評估對象價值，故不宜採用市場法進行評估。

資產基礎法從再取得資產的角度反映資產價值，即通過資產的重置成本扣減各種貶值反映資產價值。其前提條件是：第一，被評估資產處於繼續使用狀態或被假定處於繼續使用狀態；第二，應當具備可利用的歷史資料。由於可以取得評估對象在評估基準日的資產負債表及相關資產、負債的資料，並能合理確定其價值，故本次評估適合採用資產基礎法進行評估。

### 1、 流動資產

流動資產評估範圍包括貨幣資金。

貨幣資金：對貨幣資金中的銀行存款的賬面金額進行核實，以核實後的賬面價值確定評估價值。

### 2、 非流動資產

非流動資產為長期股權投資一項。

根據長期股權投資明細表收集有關的投資協議、被投資單位的企業法人營業執照、驗資報告、公司章程、評估基準日財務報表等資料，並與資產評估申報表所列內容進行核對，經核實無清查調整事項。評估人員向企業了解長期股權投資的核算方法和被投資單位的經營狀況，重點關注對被投資單位的實際控制權情況，並根據對被投資單位的實際控制權情況，根據本次長期股權投資的經營特點採用資產基礎法和收益法對公司的股東全部權益價值進行評估，最終採用資產基礎法結果作為最終評估結論，然後採用整體評估後的股東全部權益價值乘以持股比例確定長期股權投資的評估價值。

## 八、評估程序實施過程和情況

評估人員對評估對象涉及的資產和負債實施了評估。主要評估程序實施過程和情況如下：

### (一) 接受委托

我公司與委托人就評估目的、評估對象和評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，以及各方的權利、義務等達成一致，並與委托人協商擬定了相應的評估計劃，評估報告提交時間及方式等評估業務基本事項。

### (二) 前期準備

根據評估基本事項擬定評估方案、組建評估團隊、實施項目相關人員培訓。

### (三) 現場調查

評估人員對評估對象涉及的資產和負債進行了必要的清查核實，對被評估單位的經營管理狀況等進行了必要的盡職調查。

#### **1、 指導被評估單位填表和準備應向評估機構提供的資料**

評估人員指導被評估單位的財務與資產管理人員在自行資產清查的基礎上，按照評估機構提供的「資產評估明細表」及其填寫要求、資料清單等，對納入評估範圍的資產進行細緻準確地填報，同時收集準備資產的產權證明文件和反映性能、狀態、經濟技術指標等情況的文件資料等。

## 2、 初步審查和完善被評估單位填報的資產評估明細表

評估人員通過查閱有關資料，了解納入評估範圍的具體資產的詳細狀況，然後仔細審查各類「資產評估明細表」，檢查有無填項不全、錯填、資產項目不明確等情況，並根據經驗及掌握的有關資料，檢查「資產評估明細表」有無漏項等，同時反饋給被評估單位對「資產評估明細表」進行完善。

## 3、 現場實地勘查

根據納入評估範圍的資產類型、數量和分佈狀況，評估人員在被評估單位相關人員的配合下，按照資產評估準則的相關規定，對各項資產進行了現場勘查，並針對不同的資產性質及特點，採取了不同的勘查方法。

## 4、 補充、修改和完善資產評估明細表

評估人員根據現場實地勘查結果，並和被評估單位相關人員充分溝通，進一步完善「資產評估明細表」，以做到：賬、表、實相符。

## 5、 查驗產權證明文件資料

評估人員對納入評估範圍的資產的產權證明文件資料進行查驗，對權屬資料不完善、權屬不清晰的情況提請企業核實或出具相關產權說明文件。

### (四) 資料收集

評估人員根據評估項目的具體情況進行了評估資料收集，包括直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委托人等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料，並對收集的評估資料進行了必要分析、歸納和整理，形成評定估算的依據。

### (五) 評定估算

評估人員針對各類資產的具體情況，根據選用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成了初步評估結論。項目負責人對各類資產評估初步結論進行匯總，撰寫並形成初步資產評估報告。

### (六) 內部審核

根據我公司評估業務流程管理辦法規定，項目負責人在完成初步資產評估報告後提交公司內部審核。項目負責人在內部審核完成後，與委托人或者委托人同意的其他相關當事人就資產評估報告有關內容進行溝通，根據反饋意見進行合理修改後出具並提交資產評估報告。

### (七) 評估檔案歸檔

按照資產評估準則的要求對工作底稿、資產評估報告及其他相關資料進行整理，形成資產評估檔案。

## 九、 評估假設

本資產評估報告分析估算採用的假設條件如下：

### (一) 基本假設

- 1、 公開市場假設，即假定在市場上交易的資產或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷；
- 2、 交易假設，即假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設；

- 3、 持續經營假設，即假設被評估單位以現有資產、資源條件為基礎，在可預見的將來不會因為各種原因而停止營業，而是合法地持續不斷地經營下去。

## (二) 一般假設

- 1、 假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；
- 2、 針對評估基準日資產的實際狀況，假設企業持續經營；
- 3、 假設和被評估單位相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化；
- 4、 假設評估基準日後被評估單位的管理層是負責的、穩定的，且有能力擔當其職務；
- 5、 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律法規；
- 6、 假設本次評估測算的各項參數取值是按照現時價格體系確定的，未考慮基準日後通貨膨脹因素的影響；
- 7、 假設評估基準日後無不可抗力及不可預見因素對被評估單位造成重大不利影響；
- 8、 本次評估假設企業於年度內均勻獲得淨現金流。

## (三) 特殊假設

- 1、 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本資產評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致；
- 2、 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致；
- 3、 本次評估以本次資產評估報告所列明的評估目的為基本假設前提；
- 4、 假設被評估單位的生產經營業務可以按其現狀持續經營下去，並在可預見的經營期內，其經營狀況不發生重大變化；
- 5、 假設企業未來的經營管理人員盡職，且人員不會發生重大變化，企業繼續保持現有的經營管理模式持續經營；
- 6、 資產持續使用假設，即假設被評估資產按照其目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等條件合法、有效地持續使用下去，並在可預見的使用期內，不發生重大變化；
- 7、 假設委托人及被評估單位所提供的有關企業經營的一般資料、產權資料、政策文件等相關材料真實、有效；
- 8、 假設評估對象所涉及資產的購置、取得、建造過程均符合國家有關法律法規規定；
- 9、 假設評估對象所涉及的實物資產無影響其持續使用的重大技術故障，假設其關鍵部件和材料無潛在的重大質量缺陷；
- 10、 假設被評估單位以後年度所享受稅率優惠政策不變；

本次評估針對子公司北京北建通成國際物流有限公司採用了收益法進行評估，收益預測分析是企業整體資產評估的基礎，而任何預測都是建立在一定假設條件下的，北京北建通成國際物流有限公司未來收益的預測是建立在下列條件的：

- 11、 公司將依法持續性經營，並在經營範圍、方式和決策程序上與現時大方向保持一致；
- 12、 假設公司的經營者是負責的，完全遵守所有有關的法律法規，且公司管理層有能力擔當其職務；
- 13、 有關金融信貸利率、賦稅基準及稅率、外匯匯率、政策性徵收費用等不發生重大變化；
- 14、 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素，造成對北京北建通成國際物流有限公司經營活動重大不利影響；
- 15、 假設公司為來年度產生的現金流均勻流入；
- 16、 企業在未來經營期內經營業務範圍、方式不發生重大變化，其主營業務結構、收入成本構成以及未來業務的出租策略和成本控制等仍保持其最近幾年的狀態持續，而不發生較大變化。不考慮未來可能由於管理層、經營策略和追加投資以及商業環境等變化導致的經營能力、業務規模、業務結構等狀況的變化，雖然這種變動是很有可能發生的，即本評估是基於基準日的經營能力、業務規模和經營模式持續經營，不考慮其可能超、減產等帶來的特殊變動；
- 17、 在維持現有經營規模的前提下，未來各年度只需對現有資產的耗損（折舊）進行更新。即當資產累計折舊額接近資產原值或當資產淨值接近預計的資產殘值時，即假設該資產已折畢，需按照資產原值補充更新該資產。在發生資產更新支出的同時，原資產殘值報廢，按照更新後的資產原值提取折舊直至經營期截止；

- 18、 企業在未來的經營期內，管理費用不會在現有基礎上發生大幅的變化，仍將保持其近幾年的變化趨勢，並隨營業規模的變化而同步變動，企業還款計劃可以按照現有的計劃進行還款，不會發生較大變動，財務費用的變化可以根據企業還款計劃進行預測；
- 19、 公司對現有的設備能夠保持繼續使用，將來不承擔因資產權屬及改制方案變化而引起的任何費用。

本資產評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽名資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

## 十、 評估結論

截止評估基準日2020年12月31日，新陽置業有限公司股東全部權益價值評估結果如下：

截止評估基準日2020年12月31日，在持續經營前提下，經資產基礎法評估，新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)的總資產賬面價值64,813.29萬元，總負債賬面價值0元，股東全部權益賬面價值64,813.29萬元。經資產基礎法評估，新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)總資產評估價值102,220.06萬元，增值額為37,406.77萬元，增值率57.71%；總負債評估價值0元，無增減值變化；新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)的股東全部權益評估價值102,220.06萬元，增值額為37,406.77萬元，增值率57.71%。詳見下表：

## 資產評估結果匯總表

被評估單位：新陽置業有限公司(NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)

金額單位：萬元

項目	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
	<i>A</i>	<i>B</i>	$C = B - A$	$D = C/A$ $\times 100\%$
1 流動資產	0.09	0.09	-	-
2 非流動資產	64,813.20	102,219.97	37,406.77	57.71
3 其中：可供出售金融資產	-	-	-	-
4 持有至到期投資	-	-	-	-
5 長期應收款	-	-	-	-
6 長期股權投資	64,813.20	102,219.97	37,406.77	57.71
7 投資性房地產	-	-	-	-
8 固定資產	-	-	-	-
9 資產總計	64,813.29	102,220.06	37,406.77	57.71
10 流動負債	-	-	-	-
11 非流動負債	-	-	-	-
12 負債合計	-	-	-	-
13 淨資產(所有者權益)	64,813.29	102,220.06	37,406.77	57.71

本次評估在確定新陽置業有限公司的股東全部權益價值時，未考慮股權流動性等特殊交易對股權價值的影響。

## 十一、特別事項說明

以下為在評估過程中已發現可能影響評估結論但非評估人員執業水平和專業能力所能評定估算的有關事項：

### (一) 關於引用其他機構出具報告結論的情況特別說明

本次評估報告中基準日時的賬面值系中興華會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具中興華專字(2021)第010314號標準無保留意見審計報告。

### (二) 關於評估程序受到限制的情形特別說明

本次評估程序未受限。

### (三) 關於評估資料不完整的情形特別說明以及該事項可能對評估結論的影響

無。

### (四) 關於評估基準日存在的法律、經濟等未決事項特別說明以及該事項可能對評估結論的影響

無。

### (五) 關於擔保／或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係特別說明以及該事項可能對評估結論的影響

經核實，新陽置業有限公司長期股權投資單位-北京北建通成國際物流有限公司所持有的一項土地使用權涉及抵押，具體情況如下：

土地使用權證號為京2017通州區不動產權第0000084號的通州區馬駒橋鎮YZ00-0606-0014地塊F3其他類多功能用地已設立抵押，抵押權人為中國工商銀行股份有限公司北京通州支行，抵押期限自2019年1月25日至2034年12月31日。本次評估未考慮抵押、擔保、未決訴訟等事項對評估結論的影響。

**(六) 關於本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形特別說明**

本評估報告的評估結論未考慮委估資產可能存在的產權登記或權屬變更過程中的相關費用和稅項；未考慮抵押、擔保、未決訴訟等事項對評估結論的影響；未考慮評估值增減可能產生的納稅義務變化。

**(七) 關於評估基準日至資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項特別說明**

- 1、 評估基準日期後事項系評估基準日至評估報告提出日期之間發生的重大事項；

無。

- 2、 在評估基準日後，當被評估資產因不可抗力而發生拆除、毀損、滅失，往來賬款產生壞賬等影響資產價值的期後事項時，不能直接使用評估結論；
- 3、 發生評估基準日期後重大事項時，不能直接使用本評估結論。在本次評估結果有效期內若資產數量發生變化，應根據原評估方法對評估價值進行相應調整。

## (八) 需要說明的其他問題

- 1、 本評估報告是在獨立、客觀公正、科學的原則下做出的，遵循了有關的法律、法規和資產評估準則的規定。我公司及所有參加評估的人員與委托人及有關當事人之間無任何特殊利害關係，評估人員在整個評估過程中，始終恪守職業道德和規範。
- 2、 本評估報告中涉及的有關企業經營的一般資料、產權資料、政策文件及相關材料由委托人及被評估單位負責提供，對其真實性、合法性由委托人及被評估單位承擔相關的法律責任。
- 3、 對企業存在的可能影響資產評估價值的瑕疵事項，在企業委托時未作特殊說明而評估人員已履行評估程序仍無法獲知的情況下，評估機構及評估人員不承擔相關責任。
- 4、 本評估結論未考慮評估目的實現時本評估結論涉及的房地產可能產生的土地增值稅的影響。
- 5、 本評估報告只對結論本身符合職業規範要求負責，而不對經濟業務定價決策負責，資產評估結論不應該被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 6、 本評估結論由本公司出具。受本公司評估人員的執業水平和能力的影響，評估結論不作為相關交易及其它經濟行為的唯一依據，僅作為有關當事人經濟行為價值參考。
- 7、 評估報告附件與報告正文配套使用方為有效。

資產評估報告使用人應注意以上特別事項對評估結論產生的影響。

## 十二、資產評估報告使用限制說明

- (一) 本資產評估報告只能用於資產評估報告載明的評估目的和用途、只能由資產評估報告載明的資產評估報告使用人使用。本資產評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者被披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- (二) 委托人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任；
- (三) 除委托人、資產評估委托合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人；
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證；
- (五) 本資產評估報告經承辦該評估業務的資產評估師簽名並加蓋評估機構公章，經國資管理部門備案後方可正式使用；
- (六) 本資產評估報告所揭示的評估結論僅對資產評估報告中描述的經濟行為有效，評估結論使用有效期為自評估基準日起一年，自2020年12月31日起至2021年12月30日止。

## 十三、資產評估報告日

本資產評估報告日期為2021年06月25日。

十四、評估機構和資產評估師簽章

法定代表人：

資產評估師：

資產評估師：

北京國融興華資產評估有限責任公司

2021年06月25日

資產評估報告附件

- 附件一、 與評估目的相對應的經濟行為文件；
- 附件二、 被評估單位專項審計報告；
- 附件三、 委托人和被評估單位營業執照；
- 附件四、 評估對象涉及的主要權屬證明資料；
- 附件五、 委托人和其他相關當事人的承諾函；
- 附件六、 簽名資產評估師的承諾函；
- 附件七、 資產評估資格證書複印件；
- 附件八、 北京國融興華資產評估有限責任公司證券期貨相關業務評估資格證書複印件；
- 附件九、 北京國融興華資產評估有限責任公司營業執照副本複印件；
- 附件十、 資產評估師職業資格證書登記卡複印件；
- 附件十一、 評估明細表。

## 資產評估師承諾函

中國物流基礎設施(控股)有限公司：

受 貴公司的委托，我們對 貴公司擬轉讓股權涉及的新陽置業有限公司 (NEW CONCORD PROPERTIES LIMITED)股東全部權益價值，以2020年12月31日為基準日進行了評估，形成了資產評估報告。在本報告中披露的假設條件成立的前提下，我們承諾如下：

- 一、具備相應的執業資格；
- 二、評估對象和評估範圍與資產評估委托合同的約定一致；
- 三、對評估對象及其所涉及的資產進行了必要的核實；
- 四、根據資產評估準則和相關評估規範選用了評估方法；
- 五、充分考慮了影響評估價值的因素；
- 六、評估結論合理；
- 七、評估工作未受到幹預並獨立進行。

資產評估師：

資產評估師：

2021年06月25日

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員之權益披露

### (a) 董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (%)
遇魯寧先生	實益擁有人	9,690,000	0.139
吳健南先生	實益擁有人	98,445,200	1.413
	配偶權益	9,729,000	0.140
	受控法團權益(附註)	42,491,800	0.610
		150,666,000	2.163

附註：42,491,800股股份由Jade Investment Limited持有，而Jade Investment Limited由吳健南先生及其配偶實益擁有。

**(ii) 於相關股份之好倉**

董事及最高行政人員於本公司購股權之權益於下文「購股權計劃」一節內單獨披露。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無人士（除董事外）於股份或相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東名冊之權益或淡倉。

*購股權計劃*

董事姓名	購股權涉及之 相關股份數目	購股權授出日期	購股權 行使價 (港幣) (附註)	購股權行使期	佔已發行 股本之 概約百分比 (%)
蕭健偉先生	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零二一年十月二十七日	0.0717%
	5,000,000	二零一二年 六月一日	0.410	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日	0.0717%
	6,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.0861%
	5,000,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.0717%
	3,000,000	二零一四年 八月二十八日	0.750	二零一四年八月二十八日至 二零二四年八月二十七日	0.0430%
	4,000,000	二零一五年 四月八日	0.720	二零一五年四月八日至 二零二五年四月七日	0.0574%
	<u>28,000,000</u>				<u>0.4018%</u>
鄭靜富先生	1,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零二一年十月二十七日	0.0143%
	3,000,000	二零一二年 六月一日	0.410	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日	0.0430%
	2,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.0287%
	2,500,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.0359%
	1,000,000	二零一四年 八月二十八日	0.750	二零一四年八月二十八日至 二零二四年八月二十七日	0.0143%
	2,000,000	二零一五年 四月八日	0.720	二零一五年四月八日至 二零二五年四月七日	0.0287%
	<u>11,500,000</u>				<u>0.1650%</u>

董事姓名	購股權涉及之 相關股份數目	購股權授出日期	購股權 行使價 (港幣) (附註)	購股權行使期	佔已發行 股本之 概約百分比 (%)
遇魯寧先生	5,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零二一年十月二十七日	0.0717%
	5,000,000	二零一二年 六月一日	0.410	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日	0.0717%
	4,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.0574%
	4,000,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.0574%
	1,000,000	二零一四年 八月二十八日	0.750	二零一四年八月二十八日至 二零二四年八月二十七日	0.0143%
	3,000,000	二零一五年 四月八日	0.720	二零一五年四月八日至 二零二五年四月七日	0.0430%
	22,000,000				0.3157%
葛根祥先生	2,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零二一年十月二十七日	0.0287%
	1,837,700	二零一二年 六月一日	0.410	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日	0.0264%
	2,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.0287%
	1,500,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.0215%
	1,000,000	二零一五年 四月八日	0.720	二零一五年四月八日至 二零二五年四月七日	0.0143%
8,337,700				0.1196%	
朱武祥先生	2,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零二一年十月二十七日	0.0287%
	2,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.0287%
	1,500,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.0215%
	1,000,000	二零一五年 四月八日	0.720	二零一五年四月八日至 二零二五年四月七日	0.0143%
	6,500,000				0.0933%

董事姓名	購股權涉及之 相關股份數目	購股權授出日期	購股權 行使價 (港幣) (附註)	購股權行使期	佔已發行 股本之 概約百分比 (%)
陳進思先生	2,000,000	二零一一年 十月二十八日	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零二一年十月二十七日	0.0287%
	2,000,000	二零一三年 五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.0287%
	1,500,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.0215%
	1,000,000	二零一五年 四月八日	0.720	二零一五年四月八日至 二零二五年四月七日	0.0143%
	6,500,000				0.0933%
宋立水先生	1,000,000	二零一五年 四月八日	0.720	二零一五年四月八日至 二零二五年四月七日	0.0143%

附註： 購股權概無歸屬期，行使價可於供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動之情況下調整。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條本公司須登記於該條例所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## (b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

就董事所知，於最後實際可行日期，下列各方（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有本公司須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文予以披露或須登記於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉：

## 於股份及相關股份之好倉

名稱	附註	所持股份數目、 身份及權益性質		所持相關股份數目、 身份及權益性質		總計	佔本公司 已發行之股本之 概約百分比 (%)
		直接 實益擁有	透過一間 受控制法團	直接 實益擁有	透過一間 受控制法團		
皓明控股有限公司（「皓明」）	1	1,557,792,500	-	-	-	1,557,792,500	22.35%
北控置業（香港）有限公司 （「北控置業香港」）	2	2,526,882,407	1,557,792,500	-	-	4,084,674,907	58.61%
北京北控城市發展集團有限公司 （「北控城市發展」）	3	-	4,084,674,907	-	-	4,084,674,907	58.61%
Illumination Holdings Limited （「Illumination」）	4	87,451,458	-	-	-	87,451,458	1.25%
京泰實業（集團）有限公司 （「京泰實業」）	5	487,166,195	87,451,458	-	-	574,617,653	8.24%
北京控股集團有限公司 （「北控集團」）	6	-	4,659,292,560	-	-	4,659,292,560	66.85%

## 附註：

- 皓明持有1,557,792,500股股份。
- 北控置業香港(i)持有2,526,882,407股股份；及(ii)因於其全資附屬公司皓明之控股權益而被視為於皓明之1,557,792,500股股份中擁有權益。
- 北控置業香港為北控城市發展之全資附屬公司。北控城市發展被視為於北控置業香港擁有權益之股份中擁有權益。
- Illumination持有87,451,458股股份。
- 京泰實業(i)持有487,166,195股股份；及(ii)因於其全資附屬公司Illumination之控股權益而被視為於Illumination之87,451,458股股份中擁有權益。京泰實業被視為於Illumination擁有權益之股份中擁有權益。

6. 北控城市發展及京泰實業為北控集團之全資附屬公司。北控集團被視為於北控城市發展及京泰實業擁有權益之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無人士（董事或本公司最高行政人員除外）知會本公司於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或須登記於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

### 3. 董事之其他權益

#### 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，錢旭先生及趙建鎖先生亦為北控城市發展之董事，其從事物業投資及發展業務，並被視為於直接或間接與本集團之業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

由於董事會獨立於上述公司之董事會，並擁有五名獨立非執行董事，故本集團之業務營運乃獨立於上述公司之業務，且按公平原則進行。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人概無擁有直接或間接與本集團之業務構成或可能構成競爭之業務。

#### 董事之資產權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

本集團之任何成員公司概無訂立於最後實際可行日期仍然生效，且任何董事於其中擁有重大權益並對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排。

#### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

#### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟或申索，董事亦不知悉任何待決或威脅針對本集團任何成員公司的重大訴訟或申索。

#### 6. 專家及同意書

以下為已提供本通函所載列意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
華坊諮詢評估有限公司	獨立物業估值師
北京國融興華資產評估有限責任公司	獨立估值師
北京市天元律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，上述專家各自概無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權，亦無擁有任何權利(無論是否可依法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意以本通函所載形式及內容轉載其報告或函件並提述其名稱，且迄今並無撤回。

## 7. 重大合約

以下為於緊接本通函日期前兩年內本集團成員公司訂立之屬重大或可能屬重大之合約（並非日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司（作為借款人）與銀行（作為貸款人）於二零二一年六月九日訂立之融資協議，內容有關總金額最高為65,000,000美元及港幣195,000,000元之一份若干定期貸款融資；
- (b) 凡宜和外高橋控股有限公司（作為借款人）與本公司（作為擔保人）及銀行（作為貸款人）於二零二零年十月十四日訂立之融資協議，內容有關分兩批撥款之一份若干定期貸款融資（第一批金額最多為29,200,000美元，第二批金額最多為人民幣78,750,000元）；
- (c) 江蘇蘇南智城科技發展有限公司（作為借方）、北京控股集團財務有限公司（作為第一貸方）、交通銀行股份有限公司常州分行（作為第二貸方）及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）於二零二零年八月二十六日訂立之固定資產銀團貸款合同，內容有關提供本金總額最多為人民幣1,300,000,000元之貸款；
- (d) BPHL Capital Management Limited（「**BPHL Capital**」）（作為發行人）、本公司（作為擔保人）及聯席牽頭經辦人（載於本公司日期為二零二零年八月七日之公佈）於二零二零年八月七日訂立之認購協議，內容有關額外發行二零二三年到期150,000,000美元5.95%利率擔保債券；
- (e) 本公司（作為借款人）與一間銀行（作為貸款人）於二零二零年三月十七日訂立之定期貸款融資協議，內容有關金額最高為100,000,000美元之定期貸款融資；

- (f) BPHL Capital (作為發行人)、本公司(作為擔保人)及聯席牽頭經辦人(載於本公司日期為二零二零年二月二十五日之公佈)於二零二零年二月二十四日訂立之認購協議,內容有關額外發行二零二三年到期600,000,000美元5.95%利率擔保債券;
- (g) 本公司與北京控股集團財務有限公司(「北控集團財務」)於二零一九年十月二十九日訂立之第二補充協議,內容有關修訂本公司與北控集團財務於二零一五年六月二十九日訂立之存款服務總協議(經日期為二零一七年四月二十八日之第一補充協議補充)之若干條文;及
- (h) 本公司(作為借款人)與一間銀行(作為貸款人)於二零一九年九月二十三日訂立之循環貸款授信函,內容有關金額最多為港幣180,000,000元之循環貸款融資。

## 8. 雜項

- (a) 本公司公司秘書為鄭靜富先生,彼為香港會計師公會、澳洲會計師公會、香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會資深會員。
- (b) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司香港總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓。
- (d) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司,位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 倘本通函中英文本有任何歧異,概以英文版本為準。

## 9. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起計十四(14)日期間於一般辦公時間內(即星期一至星期五上午十時正至下午四時正,星期六、星期日及香港公眾假期除外)在本公司香港總辦事處及主要營業地點(位於香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓)可供查閱:

- (a) 本公司組織章程大綱及細則;
- (b) 本附錄「7. 重大合約」一段所述之重大合約;
- (c) 本公司截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度之年度報告;
- (d) 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告;
- (e) 目標集團之財務資料;
- (f) 安永會計師事務所發出之有關餘下集團未經審核備考財務資料之函件,全文載於本通函附錄三;
- (g) 物業估值師出具之估值報告,全文載於本通函附錄五;
- (h) 中國估值師出具之估值報告,全文載於本通函附錄六;
- (i) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意書;及
- (j) 本通函。

---

# 股東特別大會通告

---



## 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)

茲通告北京建設(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年十月二十日(星期三)上午十時正在香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情以本公司普通決議案形式通過(不論有否修訂)下列決議案：

### 普通決議案

本通告內並無明確界定之用語及詞彙與本公司日期為二零二一年九月二十七日之通函所界定者具有相同涵義。

1. 「**動議**謹此授權及批准本公司根據本公司日期為二零二一年九月二十七日之通函所述主要條款以公開掛牌方式出售待售股份及待售貸款並授出認購期權，以及謹此批准、追認及確認建議出售事項(構成非常重大出售事項)項下擬進行之交易，以及**動議**授權本公司任何一名或多名董事就落實建議出售事項及其項下擬進行交易作出彼／彼等認為屬必須、適宜或合宜之一切行動及事宜，簽立及交付所有協議及文件以及採取有關措施。」
2. 「**動議**謹此授權及批准本公司在下列情況下根據本公司日期為二零二一年九月二十七日之通函所述主要條款以公開掛牌方式向合營夥伴(或其聯繫人)出售待售股份及待售貸款並授出認購期權，以及謹此批准、追認及確認建議出售事項(構成非常重大出售事項及關連交易)項下擬進行之交易：
  - (a) 合營夥伴之優先購買權獲確認且合營夥伴選擇行使優先購買權；或

---

## 股東特別大會通告

---

(b) 合營夥伴(或其聯繫人)成為公開掛牌的成功競買人,以及

動議授權本公司任何一名或多名董事就落實建議出售事項及其項下擬進行交易作出彼/彼等認為屬必須、適宜或合宜之一切行動及事宜,簽立及交付所有協議及文件以及採取有關措施。」

承董事會命  
北京建設(控股)有限公司  
公司秘書  
鄭靜富

香港,二零二一年九月二十七日

附註:

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上表決之股東,均有權委任一名或以上代表代其出席及表決。受委代表無需為本公司股東。如委任一名以上代表,則有關委任書須註明每名獲委任代表所代表之股份數目及類別。
2. 代表委任表格及簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本,最遲須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓),或使用本公司寄發的通知信函上所提供的用戶名稱及密碼,透過指定網站(<https://spot-meeting.tricor.hk>)交回,方為有效。
3. 釐定本公司股東出席股東特別大會並於會上投票的權利的記錄日期(鑒於將不會暫停辦理股份過戶登記手續,即登記任何股份過戶的截止日期)將為二零二一年十月十三日(星期三)。所有填妥之過戶表格連同有關股票必須於二零二一年十月十三日(星期三)下午四時三十分或之前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓),以辦理登記手續。
4. 倘屬任何股份之聯名登記持有人,則任何一名該等人士均有權於股東特別大會上就該等股份投票(不論親身或委派代表),猶如其為唯一有權投票者;惟倘超過一名該等聯名持有人出席股東特別大會(不論親身或委派代表),則就此出席之上述一名排名最先或(視情況而定)較先者方有權就該聯名股權投票,且就此而言,優先次序乃根據股東名冊內就該聯名股權的聯名持有人排名先後釐定。
5. 建議決議案之詳情載於本公司日期為二零二一年九月二十七日之通函。

---

## 股東特別大會通告

---

### 股東特別大會之預防措施

為保障本公司股東健康安全及防止新型冠狀病毒病(COVID-19)傳播，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施：

- (1) 限制股東特別大會的出席人數以避免會場過度擁擠
- (2) 座位間距維持適當的社交距離
- (3) 必須進行體溫篩檢／檢查
- (4) 必須佩戴外科口罩
- (5) 將不會提供茶點及不派發禮品

為本公司股東之健康安全著想，本公司強烈建議其股東藉委任股東特別大會主席為代表並於上述時間前交回代表委任表格，代替親身出席股東特別大會，以於股東特別大會上行使其表決權利。

於本通函日期，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。