

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京城建設計發展集團股份有限公司
BEIJING URBAN CONSTRUCTION DESIGN & DEVELOPMENT GROUP CO., LIMITED

Beijing Urban Construction Design & Development Group Co., Limited
北京城建設計發展集團股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：1599)

須予披露及關連交易：收購住宅院全部股權

董事會欣然宣佈，本公司與住總集團於2022年2月22日訂立股權轉讓協議，內容有關收購住宅院全部股權。

由於根據股權轉讓協議收購住宅院全部股權之交易的盈利比率超過5%但低於25%，故該交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守香港上市規則第14章有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

於本公告日期，城建集團為本公司控股股東，直接及間接持有本公司合計42.34%的權益。住總集團為城建集團之全資附屬公司。因此，根據香港上市規則第14A章，住總集團為本公司之關連人士，而本公司根據股權轉讓協議收購住宅院全部股權將構成本公司的關連交易。

由於根據股權轉讓協議收購住宅院全部股權之關連交易的最高適用百分比率超過0.1%但小於5%，故該交易須遵守香港上市規則第14A章有關申報、公告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

緒言

董事會欣然宣佈，本公司與住總集團於2022年2月22日訂立股權轉讓協議，內容有關收購住宅院全部股權。

股權轉讓協議

股權轉讓協議主要條款概要如下：

協議日期

2022年2月22日

協議主體

轉讓方：住總集團

受讓方：本公司

轉讓標的

轉讓標的為住總集團所持有之住宅院100%股權。住宅院組建於1983年，主要從事建築設計業務，可提供從產業策劃、規劃設計、建築設計、項目管理到運維管理的全過程設計諮詢服務。截至2021年12月31日，住宅院的經審計資產總值為人民幣229,214,200元。其截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度的經審計財務數據概要如下：

| | (單位：人民幣萬元) | |
|------|------------------|-----------|
| | 2021年度 | 2020年度 |
| 總收入 | 27,784.33 | 26,417.05 |
| 利潤總額 | 6,825.85 | 1,828.36 |
| 淨利潤 | 5,898.09 | 1,626.19 |

代價及支付方式

轉讓標的之代價為人民幣69,769,600元，採用一次性付款方式，在股權轉讓協議生效後的3個工作日內將價款匯入轉讓方指定的結算賬戶。

代價之釐定基準

本次股權轉讓之代價以沃克森(北京)國際資產評估有限公司出具的評估報告為依據。鑑於住宅院成立時間較長、歷史年度業績比較穩定，未來預期收益可以預測並可以用貨幣衡量、獲得未來預期收益所承擔的風險可以衡量，因此，股權轉讓之代價選用收益法對評估對象進行評估。

截至2021年12月31日，住宅院納入評估範圍內的所有者權益賬面價值為人民幣5,661.08萬元，評估以收益法評估結果作為最終評估結論；在持續經營前提下，住宅院股東全部權益價值為人民幣6,976.96萬元，增值額為人民幣1,315.89萬元，增值率為23.24%。

根據上市規則第14.62(1)條，編製評估報告的主要假設載列如下：

(i) 基本假設

- (1) 交易假設，即假定所有待評估資產負債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；
- (2) 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；
- (3) 資產持續使用假設，即資產評估時需根據被評估資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定評估方法、參數和依據；及
- (4) 企業持續經營假設，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，並在經營方式上與現時保持一致。

(ii) 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) 假設和被評估單位相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用及通貨膨脹等評估基準日後不發生重大變化；
- (3) 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；
- (4) 除非另有說明，假設被評估單位完全遵守所有有關的法律法規；

- (5) 假設評估基準日後不發生影響被評估單位經營的不可抗拒、不可預見事件；
- (6) 假設被評估單位及其資產在未來收益期持續經營並使用；及
- (7) 假設未來收益期內被評估單位所採用的會計政策與評估基準日在重大方面保持一致，具有連續性和可比性。

(iii) 特定假設

- (1) 除評估基準日有確切證據表明期後生產能力將發生變動的固定資產投資外，假設被評估單位未來收益期不進行影響其經營的重大固定資產投資活動，企業產品生產能力以評估基準日狀況進行估算；
- (2) 本次評估不考慮評估基準日後被評估單位發生的對外股權投資項目對其價值的影響；
- (3) 假設被評估單位未來收益期應納稅所得額的金額與利潤總額基本一致，不存在重大的永久性差異和時間性差異調整事項；
- (4) 假設被評估單位未來收益期保持與歷史年度相近的應收賬款和應付賬款周轉情況，不發生與歷史年度出現重大差異的拖欠貨款情況；
- (5) 假設被評估單位未來收益期經營現金流入、現金流出為均勻發生，不會出現年度某一時點集中確認收入的情形；及
- (6) 假設被評估單位未來年度能夠持續享受基準日研發費加計扣除優惠政策。

經審閱評估報告及考慮(i)獨立估值師已根據中國估值程序、準則、法律及法規編製評估報告；(ii)獨立估值師已審閱有關住宅院的財務數據、經營數據及其他相關數據，以全面了解該公司；及(iii)估值時採用收益法的原因、獨立估值師所採用的方法及假設、估值範圍及估值結果後，董事認為估值結果反映住宅院的價值，且屬公平合理。

本公司的申報會計師安永會計師事務所已審閱估值所依據之折現現金流預測之計算在算術上的準確性（不涉及採納會計政策及假設的合理性）。董事會已確認，評估報告中所載住宅院的盈利預測（包括假設）乃經適當及審慎查詢後作出。安永會計師事務所及董事會出具的函件載於本公告的附錄一及附錄二。

專家資格及同意書

於本公告內發表意見及推薦建議的專家的資格如下：

| 名稱 | 資格 |
|-------------------|-----------|
| 沃克森(北京)國際資產評估有限公司 | 合資格的中國評估師 |
| 安永會計師事務所 | 執業會計師 |

於本公告日期，各專家已就本公告的發佈發出同意書，表示同意按本公告所示形式及內容，轉載其函件或報告及引述其名稱及意見，且迄今並無撤回其同意書。

於本公告日期，各專家：

- (a) 並無於本集團任何成員公司購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 並無於本集團任何成員公司中持有任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

交易費用之承擔

股權轉讓協議項下產權交易過程中所產生的產權交易費用，依照有關規定由協議主體各自承擔。

股權轉讓協議的理由及裨益

訂立股權轉讓協議有利於提高本公司的設計業務綜合實力，落實北京市委市政府關於企業合併重組的要求，契合城建集團「十四五」規劃。

董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議乃本公司於一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且條款及條件屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方的資料

有關本公司的資料

本公司主要從事城市軌道交通工程、工業與民用建築及市政工程等領域的設計、勘察及諮詢業務以及城市軌道交通領域相關工程承包業務。

有關住總集團的資料

住總集團主要從事房地產開發經營、各類工業、能源、交通、市政、民用工程建設項目的施工總承包、建築設計、建築技術開發及技術諮詢等業務，為本公司控股股東城建集團之全資附屬公司。城建集團為一家國有獨資有限責任公司，主營業務包括工程承包、房地產開發和設計諮詢，其最終實益擁有人為北京市人民政府。

香港上市規則之涵義

由於根據股權轉讓協議收購住宅院全部股權之交易的盈利比率超過5%但低於25%，故該交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守香港上市規則第14章有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

於本公告日期，城建集團為本公司控股股東，直接及間接持有本公司合計42.34%的權益。住總集團為城建集團之全資附屬公司。因此，根據香港上市規則第14A章，住總集團為本公司之關連人士，而本公司根據股權轉讓協議收購住宅院全部股權將構成本公司的關連交易。

由於根據股權轉讓協議收購住宅院全部股權之關連交易的最高適用百分比率超過0.1%但小於5%，故該交易須遵守香港上市規則第14A章有關申報、公告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

裴宏偉先生、吳東慧女士及史樺鑫女士因在城建集團任職而被視為於股權轉讓協議中擁有重大利益，因此彼等已在董事會會議就有關決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於股權轉讓協議中擁有重大利益，而須就董事會會議的相關決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下含義：

| | | |
|----------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「住總集團」 | 指 | 北京住總集團有限責任公司，為城建集團之全資附屬公司 |
| 「城建集團」 | 指 | 北京城建集團有限責任公司，本公司的控股股東，持有本公司42.34%股權，為北京市政府下屬國有獨資企業 |
| 「本公司」 | 指 | 北京城建設計發展集團股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，其H股在香港聯交所主板掛牌（股份代號：1599）上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 具香港上市規則賦予之含義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 本公司與住總集團於2022年2月22日訂立之股權轉讓協議 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「香港上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「香港聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「百分比率」 | 指 | 香港上市規則第14A.06(30)條所界定之「百分比率」 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「住宅院」 | 指 | 北京市住宅建築設計研究院有限公司，為住總集團之全資附屬公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國的法定貨幣 |

「股東」 指 本公司H股及內資股持有人

「%」 指 百分比

承董事會命
北京城建設計發展集團股份有限公司
裴宏偉
董事長

北京，2022年2月22日

於本公告日期，本公司執行董事為王漢軍及李國慶；本公司非執行董事為裴宏偉、吳東慧、史樺鑫、關繼發、任宇航、蘇斌、汪濤及任崇；及本公司獨立非執行董事為王國鋒、馬旭飛、孫茂竹、梁青槐及覃桂生。

附錄一 本公司申報會計師關於評估報告的函件

2022年2月22日

北京城建設計發展集團股份有限公司
全體董事
中國北京市
西城區阜成門北大街5號

敬啟者：

吾等接受委託，就沃克森(北京)國際資產評估有限責任公司於2022年1月17日對北京市住宅建築設計研究院有限公司及其附屬公司天津安其居建築科技有限公司及北京住總博地園林發展有限公司(「目標公司」)於2021年12月31日之股權編製的估值所依據之折現現金流量預測(「預測」)之計算的算術準確性進行報告。該估值載於北京城建設計發展集團股份有限公司(「貴公司」)日期為2022年2月22日之公告(「公告」)，內容有關收購目標公司股權。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61段，香港聯合交易所有限公司將基於預測的估值視為盈利預測。

董事的責任

貴公司董事(「董事」)對預測全權負責。預測基於一系列基礎與假設(「假設」)而編製，董事對此等假設之完整性、合理性和準確性全權負責。

獨立性與質量控制

吾等遵循由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的職業會計師道德守則中的獨立性及其他道德要求，該規範建立在誠信、客觀、專業能力、應有審慎、保密和專業行為等基本原則之上。

本所採用香港質量控制準則第1號進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘工作的事務所的質量控制，據此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規定、專業標準及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為依據吾等工作對預測計算的算術準確性發表意見。預測並不涉及採納會計政策。

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂) *審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘*進行委聘工作。該準則規定吾等規劃及進行委聘工作，以合理保證就計算的算術準確性而言，董事是否已根據其採納的假設妥善編製預測。吾等工作主要包括檢查基於董事作出的假設編製的預測計算的算術準確性。吾等工作範圍遠較按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則所進行之審計範疇為小。因此，吾等不會發表審核意見。

吾等不就預測所依據假設的適當性及有效性進行申報，因此，吾等在任何情況下不會就此發表意見。吾等之工作不包括任何對目標公司的評估。吾等在編製預測時所使用的假設包括就未來事件的假設及可能發生或不發生的管理層行為。即使預計的事件或行為確實發生，實際結果仍然很可能與預測存在差異且該差異可能屬重大。吾等所執行的工作僅用於依據上市規則第14.62(2)段之規定向閣下申報而並無其他用途。吾等不會向任何其他人士承擔吾等工作所涉及、產生或相關的任何責任。

意見

基於上述，吾等認為就預測之計算的算術準確性而言，預測已根據董事採納之假設於所有重大方面妥善編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

附錄二 本公司董事會關於住宅院的盈利預測函件



北京城建設計發展集團股份有限公司
BEIJING URBAN CONSTRUCTION DESIGN & DEVELOPMENT GROUP CO., LIMITED

Beijing Urban Construction Design & Development Group Co., Limited
北京城建設計發展集團股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：1599)

敬啟者：

股權轉讓協議項下擬進行之交易

我們謹此提述沃克森(北京)國際資產評估有限責任公司(「**評估師**」)編製的評估報告(「**評估報告**」)，內容有關北京市住宅建築設計研究院有限公司之全部股權於評估基準日(即2021年12月31日)的估值。該評估採用收益法進行，因此根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.61條被視為盈利預測。

我們已考慮估值的各個方面，包括編製估值的基準與假設，並已審閱由評估師負責的估值。我們亦已考慮申報會計師安永會計師事務所發出日期為2022年2月22日的函件，內容關於就計算在算術上之準確性而言及預測是否根據評估報告所載假設作適當編製。我們注意到，估值中的預測的運算準確無誤，並符合評估報告所載基準與假設。

基於以上所述，我們認為，預測是經適當和審慎查詢後而作出的。

承董事會命
北京城建設計發展集團股份有限公司
董事長
裴宏偉

北京，2022年2月22日