
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，概不對因本通函全部或任何部份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
建議非常重大出售事項之
建議授權
及
(2)股東特別大會通告**

本封面所用之專有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8至27頁。

本公司謹訂於二零二二年三月二十三日(星期三)上午十一時正以電子方式舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨本通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，並將表格交回本公司之香港股份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)，或使用本公司所發送通知信函上提供之用戶名稱及密碼透過指定網址(<https://spot-emeeting.tricor.hk>)交回表格，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48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。

二零二二年三月三日

目 錄

	頁碼
釋義	1
董事會函件	8
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 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「協定租金保證金額」	指	相等於人民幣64,791,948元（相等於約港幣79,421,970元）之金額
「董事會」	指	董事會
「北交所」	指	北京產權交易所
「第37號公告」	指	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所得稅源泉扣繳有關問題的公告》
「第7號公告」	指	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》
「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	賣方將根據買賣協議之條款及條件編製及交付買方之目標集團整份截至完成日期未經審核管理賬目，包括目標集團之未經審核資產負債表及損益表，以及支持明細表及分類賬
「完成報表」	指	賣方將根據買賣協議之條款及條件編製及交付買方之目標公司估計經調整資產淨值報表

釋 義

「建設申索彌償保證」	指	賣方以買方為受益人提供之彌償保證，其詳情載於本通函內「彌償保證」各段
「建設成本」	指	就於二零二一年八月三十一日之太倉物流園物業開發金額人民幣22,000,000元（相等於約港幣26,968,000元）提出申索之建設成本金額
「常熟公司」	指	SSinolog (Changshu) I Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之公司
「常熟集團」	指	常熟公司及常熟外商獨資企業
「常熟外商獨資企業」	指	嘉地工業地產發展(常熟)有限公司，於中國註冊成立之公司
「常熟產業園物業」	指	位於中國江蘇省蘇州市常熟市東南街道東南大道1150號之嘉地(常熟)國際產業園
「違約認購期權」	指	根據合資協議，於目標公司或賣方或SCH之控制權發生變動時，要求違約股東向非違約股東出售違約股東之所有股份之認購期權
「董事」	指	本公司董事
「派息」	指	各目標公司宣派及派付之股息總額，估計金額不超過人民幣35,000,000元（不包括預扣稅）
「現有外商獨資企業外部銀行貸款」	指	(i)中國農業銀行股份有限公司太倉分行向TCIV批授之人民幣347,000,000元貸款；(ii)大華銀行(中國)有限公司上海分行向TCIII批授之人民幣30,000,000元貸款；(iii)大華銀行(中國)有限公司上海分行向常熟公司批授之人民幣209,000,000元貸款；及(iv)中國工商銀行股份有限公司蘇州留園支行向吳中公司批授之人民幣97,743,561元貸款之統稱，於二零二一年十二月三十一日之未償還本金總額為數約人民幣683,743,561元（相等於約港幣838,132,857元）

釋 義

「最終代價」	指	待售股份之中標價
「寶地嘉興」	指	寶地工業發展(嘉興)有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司
「政府獎勵彌償保證」	指	賣方以買方為受益人提供之彌償保證，其詳情載於本通函內「彌償保證」各段
「總租金收入」	指	就太倉物流園物業而言，租戶及特許權承授人於租金保證期內支付之總租金、特許權費、服務費、物業管理費及其他類似費用
「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
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「初步最低代價」	指	待售股份之初步最低競標價，即人民幣810,723,358元(相等於約港幣993,784,692元)(可按相等於派息金額75%下調)
「聯名賬戶」	指	於完成前以賣方、SCH及買方名義開立之聯名存款賬戶
「合資協議」	指	賣方與SCH於二零一六年十一月十五日訂立之合資協議
「最後實際可行日期」	指	二零二二年二月二十五日，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
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	太倉物流園物業、太倉歐美工業園物業、常熟產業園物業及蘇州工業園物業

釋 義

「物業估值報告」	指	物業估值師發出日期為二零二一年十二月三十一日之該等物業之估值報告，全文載於本通函附錄五
「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
「建議出售事項」	指	由賣方出售待售股份之建議
「建議授權」	指	建議股東於股東特別大會上預先向董事授出以公開掛牌方式進行及完成建議出售事項之一般授權
「公開掛牌」	指	於北交所以公開掛牌方式進行建議出售事項
「公告期」	指	合資格競買人可就公開掛牌向北交所提交競價申請之公告期
「買方」	指	公開掛牌之成功競買人
「餘下集團」	指	本集團，不包括目標集團
「租金保證契據」	指	賣方及SCH將以買方為受益人就太倉物流園物業訂立之租金保證契據
「租金保證款項」	指	相等於協定租金保證金額75%減去於完成之時或之前存續之佔用協議所涉總租金收入75%之金額
「租金保證期」	指	由緊隨完成日期後翌日起計一個曆年之期間
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	各目標公司已發行股本總額之75%
「SCH」	指	SSinolog (China) Holding I Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之公司

釋 義

「賣方」	指	中國工業地產(控股)有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之非全資附屬公司兼建議出售事項之賣方
「股東特別大會」	指	本公司將以電子方式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元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「股東貸款」	指	下列各項之統稱： (i) 賣方向TCIV批授之無抵押免息貸款，於本通函日期之未償還本金總額為人民幣107,017,001元(相等於約港幣131,181,440元)； (ii) 賣方向TCIII批授之無抵押免息貸款，於本通函日期之未償還本金總額為人民幣58,893,938元(相等於約港幣72,192,189元)； (iii) 賣方向常熟公司批授之無抵押免息貸款，於本通函日期之未償還本金總額為人民幣137,183,434元(相等於約港幣168,159,453元)；及 (iv) 賣方向吳中公司批授之無抵押免息貸款，於本通函日期之未償還本金總額為人民幣44,669,576元(相等於約港幣54,755,966元)
「不足之數」	指	相關月份之協定租金保證金額75%與總租金收入75%之間的不足之數

釋 義

「新加坡」	指	新加坡共和國
「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
「蘇州工業園物業」	指	位於中國江蘇省蘇州市吳中經濟開發區郭巷街道淞葦路1688號之蘇州吳中工業園
「目標公司」	指	常熟公司、TCIII、TCIV及吳中公司
「目標集團」	指	常熟集團、TCIII集團、TCIV集團及吳中集團之統稱
「太倉歐美工業園物業」	指	位於中國江蘇省蘇州市太倉市城廂鎮西新路9號之太倉福地歐美工業園
「TCIII」	指	SSinolog (Taicang) III Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之公司
「TCIII集團」	指	TCIII及TCIII外商獨資企業
「TCIII外商獨資企業」	指	福城工業設施發展(太倉)有限公司，於中國註冊成立之公司
「TCIV」	指	SSinolog (Taicang) IV Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之公司
「TCIV集團」	指	TCIV及TCIV外商獨資企業
「TCIV總承包商」	指	獲委聘開發太倉物流園物業之總承包商
「TCIV外商獨資企業」	指	新丹物流設施發展(蘇州)有限公司，於中國註冊成立之公司
「太倉物流園物業」	指	位於中國江蘇省蘇州市太倉市城廂鎮獨婁路8號之太倉新丹國際物流園

釋 義

「增值稅」	指	增值稅
「該等外商獨資企業」	指	常熟外商獨資企業、TCIII外商獨資企業、TCIV外商獨資企業及吳中外商獨資企業
「工作天」	指	中國銀行開放辦理一般銀行業務之日(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「吳中公司」	指	SSinolog (Wuzhong) I Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之公司
「吳中集團」	指	吳中公司及吳中外商獨資企業
「吳中外商獨資企業」	指	嘉地工業設施發展(蘇州)有限公司，於中國註冊成立之公司
「%」	指	百分比

於本通函內，除非另有指明，否則人民幣數字按概約匯率人民幣1元兌港幣1.2258元兌換為港幣，以供說明之用。



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
馮魯寧先生
吳健南先生

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

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：

**(1)有關以公開掛牌方式進行
建議非常重大出售事項之
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十二月二十三日、二零二二年一月二十八日、二零二二年二月十四日及二零二二年二月二十二日之公佈，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

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及法規，本公司出售國有資產或股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810,723,358元(相等於約港幣993,784,692元)乃主要參考目標集團綜合經調整資產淨值之75%釐定，當中計及(其中包括)於二零二一年六月或前後之私人掛牌中就該等物業提交之最高出價。

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。

董事會有意尋求股東於股東特別大會上預先授予董事之建議授權，以公開掛牌方式進行及完成建議出售事項。

本通函旨在向閣下提供(i)有關建議出售事項之進一步資料；(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)餘下集團於建議出售事項完成後之未經審核財務資料；(v)物業估值報告；及(vi)股東特別大會通告，以便閣下就表決贊成或反對將於股東特別大會上提呈之決議案作出知情決定。

以公開掛牌方式進行之建議出售事項

於二零二二年一月十九日，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目標公司各自己發行股本總額之75%。

A. 目標集團

TCIV集團

TCIV為於新加坡註冊成立之公司，由賣方及SCH分別擁有75%及25%權益，主要從事投資控股。

於本通函日期，TCIV持有TCIV外商獨資企業全部股權。TCIV外商獨資企業為於中國成立之有限責任公司，主要從事太倉物流園物業之投資、發展及經營，為太倉物流園物業之擁有人。

董事會函件

下文載列TCIV集團之綜合財務資料概要(以TCIV集團按照香港公認會計原則編製截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二一年六月三十日止六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 止年度 港幣百萬元 (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 港幣百萬元 (未經審核)
除稅前純利	40.9	188.6	17.7
除稅後純利	31.2	141.9	12.0

於二零二一年六月三十日，賣方應佔TCIV集團之未經審核綜合資產淨值約為港幣142,298,000元。

TCIII集團

TCIII為於新加坡註冊成立之公司，由賣方及SCH分別擁有75%及25%權益，主要從事投資控股。

於本通函日期，TCIII持有TCIII外商獨資企業全部股權。TCIII外商獨資企業為於中國成立之有限責任公司，主要從事太倉歐美工業園物業之投資、發展及經營，為太倉歐美工業園物業之擁有人。

董事會函件

下文載列TCIII集團之綜合財務資料概要(以TCIII集團按照香港公認會計原則編製截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二一年六月三十日止六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 止年度 港幣百萬元 (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 港幣百萬元 (未經審核)
除稅前純利	14.2	29.1	14.3
除稅後純利	10.0	21.8	10.7

於二零二一年六月三十日，賣方應佔TCIII集團之未經審核綜合資產淨值約為港幣92,828,000元。

常熟集團

常熟公司為於新加坡註冊成立之公司，由賣方及SCH分別擁有75%及25%權益，主要從事投資控股。

於本通函日期，常熟公司持有常熟外商獨資企業全部股權。常熟外商獨資企業為於中國成立之有限責任公司，主要從事常熟產業園物業之投資、發展及經營，為常熟產業園物業之擁有人。

下文載列常熟集團之綜合財務資料概要(以常熟集團按照香港公認會計原則編製截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二一年六月三十日止六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 止年度 港幣百萬元 (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 港幣百萬元 (未經審核)
除稅前純利	52.4	150.3	23.5
除稅後純利	34.5	113.0	19.8

董事會函件

於二零二一年六月三十日，賣方應佔常熟集團之未經審核綜合資產淨值約為港幣140,862,000元。

吳中集團

吳中公司為於新加坡註冊成立之公司，由賣方及SCH分別擁有75%及25%權益，主要從事投資控股。

於本通函日期，吳中公司持有吳中外商獨資企業全部股權。吳中外商獨資企業為於中國成立之有限責任公司，主要從事蘇州工業園物業之投資、發展及經營，為蘇州工業園物業之擁有人。

下文載列吳中集團之綜合財務資料概要（以吳中集團按照香港公認會計原則編製截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二一年六月三十日止六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 止年度 港幣百萬元 (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 港幣百萬元 (未經審核)
除稅前純利	8.9	92.5	5.1
除稅後純利	6.3	69.6	4.3

於二零二一年六月三十日，賣方應佔吳中集團之未經審核綜合資產淨值約為港幣62,339,000元。

董事會函件

目標集團擁有之物業

目標集團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	物業性質
1.	太倉物流園物業	TCIV外商獨資企業	中國江蘇省蘇州市太倉市城廂鎮獨婁路8號	物流倉庫
2.	太倉歐美工業園物業	TCIII外商獨資企業	中國江蘇省蘇州市太倉市城廂鎮西新路9號	工業倉庫
3.	常熟產業園物業	常熟外商獨資企業	中國江蘇省蘇州市常熟市東南街道東南大道1150號	工業倉庫
4.	蘇州工業園物業	吳中外商獨資企業	中國蘇州吳中經濟開發區郭巷街道淞葦路1688號	工業倉庫

直至本通函日期為止，該等物業已全部完成建設工程。

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

B. 賣方

賣方

賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接非全資附屬公司，主要從事投資控股。賣方為目標公司各自己發行股本總額之75%在法律上及實益擁有人。

董事會函件

就本公司所深知，SCH（為目標公司各自己發行股本總額之25%之持有人）將根據一份由SCH與一名潛在買方訂立之獨立買賣協議，向該潛在買方出售其所持各目標公司之所有股權。就本公司所深知，(i)該潛在買方將參與公開掛牌；(ii) SCH建議向該潛在買方進行出售一事須待建議出售事項完成後，方可完成，惟建議出售事項完成則無須以SCH建議向該潛在買方進行出售一事完成為前提；及(iii)待建議出售事項完成後，該潛在買方及SCH均有義務完成買賣各目標公司已發行股本總額之25%，惟建議出售事項完成則無須以該潛在買方及SCH完成買賣各目標公司已發行股本總額之25%為前提。倘該潛在買方無法完成建議出售事項中之購買行動，則SCH向其他潛在買方出售各目標公司25%權益一事須經進一步磋商。

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完全民事行為能力之自然人；及
5. 中國法律及法規所訂明或相關中國政府機關(包括北交所)可能指示之其他資格。

代價

賣方及SCH曾於二零二一年六月或前後就出售目標集團進行私人掛牌，以(i)識別任何有意買家；(ii)如有，招攬彼等提出意向價；及(iii)磋商買賣的關鍵條款，並視乎適當情況訂立不具法律約束力的意向書。若干潛在買家已提交彼等的出價，且私人掛牌已得出目標集團該等物業的最高出價。初步最低代價約人民幣810,723,358元(相等於約港幣993,784,692元)乃主要參考目標集團綜合經調整資產淨值之75%釐定，當中包括以下各項：

- (i) TCIV集團於二零二一年六月三十日之未經審核綜合經調整資產淨值約人民幣524,108,725元(相等於約港幣642,452,475元)；
- (ii) TCIII集團於二零二一年六月三十日之未經審核綜合經調整資產淨值約人民幣159,683,665元(相等於約港幣195,740,237元)；
- (iii) 常熟集團於二零二一年六月三十日之未經審核綜合經調整資產淨值約人民幣277,969,238元(相等於約港幣340,734,692元)；及
- (iv) 吳中集團於二零二一年六月三十日之未經審核綜合經調整資產淨值約人民幣119,202,849元(相等於約港幣146,118,852元)。

上述各項未經審核綜合經調整資產淨值已計及(i)相關該等物業於私人掛牌中之最高出價作為公平值；(ii)加上根據相關會計準則與目標公司於各項該等物業之投資之累計公平值增加相關之遞延稅項負債；及(iii)扣除應收增值稅。於私人掛牌中就該等物業提交之最高出價高於本公司使用市場法所得該等物業於二零二一年十二月三十一日之估值人民幣1,817,000,000元。因此，本公司已應用該等物業之最高出價作為公平值金額(而非本公司進行之該等物業估值)，作為調整目標集團綜合資產淨值的基礎。

董事會函件

倘若目標公司於正式向北交所提交建議出售事項之掛牌通知日期或之前宣派及派付股息，則初步最低代價將按相等於派息75%的金額下調。倘若目標公司於向北交所提交建議出售事項之掛牌通知後但於完成日期前宣派及派付股息，則初步最低代價將不會按相等於派息75%的金額下調，惟全數派息金額將於完成賬目中反映，而75%派息將於完成後由賣方支付買方。

潛在競買人應向一個或多個於香港或中國之銀行開立之指定賬戶，支付一筆不多於初步最低代價30%之款項，作為按金。未有中標之競買人支付之任何按金應於北交所確認成功競買人之身份後三(3)個工作天內退還。

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。買方須於完成時支付全數最終代價。

公開掛牌之程序

為開展有關建議出售事項之正式公開掛牌程序，賣方將須向北交所提交掛牌通知，載列(其中包括)(i)初步最低代價；(ii)主要競標條款；及(iii)潛在競買人之描述及資格。賣方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二零二二年三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不少於二十(20)個工作天。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，SCH擁有各目標公司已發行股本總額之25%。根據賣方與SCH於二零一六年十一月十五日訂立之合資協議(「合資協議」)之條款，賣方與SCH各自擁有優先於任何第三方買家購買對方所持股份之優先購買權。此外，於目標公司或賣方或SCH之控制權發生變動時，非違約股東有權行使認購期權要求違約股東向非違約股東出售違約股東之所有股份(「違約認購期權」)。

董事會函件

由於SCH及賣方目前均有意出售其各自於目標公司之所有持股，故SCH及賣方雙方將於正式向北交所提交建議出售事項之掛牌通知前，放棄其各自於合資協議下之優先購買權及有關違約認購期權之權利。

於本通函日期，買賣協議之主要資料(包括買方、最終代價、付款條款及截止日期)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，本集團尚未與任何人士就建議出售事項訂立協議。

建議出售事項之先決條件

建議出售事項須待下列條件達成後，方可訂立及完成：

- (i) 本公司就建議出售事項完成所有存檔手續及取得一切必要同意及批准(包括股東於股東特別大會上批准建議授權)；
- (ii) 買方(a)就轉讓待售股份及向該等外商獨資企業注入股東貸款之存檔取得相關機關發出之所有必要監管批准；及(b)就完成收購待售股份取得所有必要批准及同意(包括於必要情況下取得買方股東批准)；及
- (iii) 相關銀行豁免現有外商獨資企業外部銀行貸款之條款所載關於任何控制權變動或建議出售事項所產生任何變動之限制或禁制。

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，並須在達成先決條件及買方支付代價之前提下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。

租金保證契據

於完成時，賣方及SCH根據買賣協議之條款有責任於完成買賣待售股份之同時以買方為受益人訂立一份租金保證契據（「**租金保證契據**」），據此，賣方及SCH不可撤回地承諾向買方支付協定租金保證金額與太倉物流園物業總租金收入之間之不足之數。

於完成時，賣方應向聯名賬戶支付一筆相等於協定租金保證金額75%減太倉物流園物業於完成之時或之前存續之佔用協議之總租金收入75%之款項（即租金保證款項）。根據租金保證契據之條款，於完成時，SCH亦應支付一筆相等於協定租金保證金額25%減太倉物流園物業於完成之時或之前存續之佔用協議之總租金收入25%之款項。

買方可按月從聯名賬戶提取一筆相關月份之款項（即協定租金保證金額75%與總租金收入75%之間之不足之數（亦即不足之數））。倘聯名賬戶內之租金保證款項不足以支付不足之數，則賣方應向聯名賬戶支付該未償還金額，前提為將由賣方支付之所有不足之數之總額無論如何不得超過協定租金保證金額75%。此外，根據租金保證契據，倘SCH向聯名賬戶支付之款項不足以支付有關不足之數，則SCH亦有義務向聯名賬戶存入一筆相等於相關月份之協定租金保證金額25%與總租金收入25%之間不足之數之款項。

於二零二一年的私人掛牌中就該等物業提出最高競價之潛在買家以該等物業全數租出為條件。實際上，除太倉物流園物業外，該等物業已全數租出。因此，賣方、SCH及潛在買家將訂立租金保證契據，以鼓勵賣方及SCH實現更高之佔用率。協定租金保證金額乃透過協定租金乘以協定可出租實用面積再乘以365天得出。協定租金乃於訂約各方公平磋商後釐定，並參考太倉物流園物業現有租戶應付之現行市場租金。

董事會函件

彌償保證

賣方不可撤回且無條件地承諾，在法律可允許之範圍內盡量就下列各項向買方作出彌償、使買方持續得到彌償及使買方免受損失：

1. 因(其中包括)任何目標公司之任何過往股權轉讓而產生之目標集團內任何公司之任何稅項負債、增值稅或就該等物業收取之租金及服務有關之物業稅項；
2. 因TCIV外商獨資企業所在地方政府就以往向TCIV外商獨資企業提供之若干行業支援基金向TCIV外商獨資企業提出任何申索而使買方或TCIV外商獨資企業可能蒙受之任何損失(「**政府獎勵彌償保證**」)；及
3. 買方或目標集團相關公司因相關機關因太倉物流園物業、太倉歐美工業園物業及蘇州工業園物業(相關建設工程已竣工)延遲施工及竣工而提出之任何申索而可能蒙受之任何損失(「**建設申索彌償保證**」)。

賣方於政府獎勵彌償保證及建設申索彌償保證各自項下之法律責任應受限於買賣協議將會載列之若干限制，例如撇除因買方或其聯屬公司(包括完成後之目標集團)於完成日期後之任何作為或不作為而直接或間接引致或擴大之損失。再者，賣方於建設申索彌償保證下之法律責任總額合計不得超過人民幣2,930,000元(相等於約港幣3,590,000元)。

有關目標集團之完成前事宜

於完成前，賣方將受買賣協議所載若干義務規限，當中包括：

1. 安排目標集團內各公司一如買賣協議日期前於日常業務中繼續遵照所有適用法律經營其業務；

董事會函件

2. 就TCIV外商獨資企業與獲聘開發太倉物流園物業之總承包商（「**TCIV總承包商**」）之間未解決之工程糾紛而言，盡一切商業上合理之努力安排TCIV外商獨資企業與TCIV總承包商達成和解協議，釐定開發太倉物流園物業之最終未付建設成本（「**建設成本**」），而TCIV外商獨資企業須承擔並向TCIV總承包商支付其後協定之最終未付建設成本；及
3. 就TCIV外商獨資企業向一家由賣方控制的公司（即寶地工業發展（嘉興）有限公司（「**寶地嘉興**」））批授、於本通函日期未償還總額為人民幣4,500,000元（相等於約港幣5,516,100元）之貸款而言，安排寶地嘉興於完成之時或之前全數償還該貸款。

於完成時

於完成時，除交付及交換在此類交易中一般可交付之項目外，買方亦須向各目標公司墊付金額相等於截至完成日期為止應付賣方的相關股東貸款之款項，而各賣方則須安排以該等墊款悉數償還股東貸款。

完成後事宜

完成賬目

於完成後，賣方須編製並向買方交付完成賬目及完成報表，載列各目標公司於完成日期之一切資產及負債。

倘若目標公司於向北交所提交建議出售事項之掛牌通知後但於完成日期前宣派及派付股息，則初步最低代價將不會按相等於派息75%的金額下調，惟全數派息金額將於完成賬目中反映，而75%派息將於完成後由賣方支付買方。

買方及賣方須真誠嘗試書面協定完成賬目及完成報表中之項目，而有關協定將為對於一切項目之最終協定，且對賣方及買方具約束力。

董事會函件

倘賣方及買方未能就完成賬目及完成報表達成協定，則應將爭議項目轉交核數師審視。有關核數師應釐定因爭議項目而對完成賬目及完成報表作出之調整。該名核數師的決定就賣方及買方而言將為最終及不可推翻之決定。

完成前利潤

賣方將參照完成賬目享有或承擔目標集團自二零二一年六月三十日起至完成止之純利之75%或淨虧損之75%。於完成賬目落實後，買方須向賣方支付有關純利或賣方須向買方支付有關淨虧損。於本通函日期，常熟產業園物業、太倉歐美工業園物業及蘇州工業園物業已全數出租，大部分租賃之租期為五年以上，產生穩定之租金收入。太倉物流園物業之佔用率約為80%，產生穩定之租金收入。因此，目標集團預期會於二零二一年七月一日至完成日期期間錄得利潤。

付款義務

於完成後，賣方及買方將受買賣協議所載若干與付款有關之權利與義務規限，當中包括：

1. 就建設成本（當中75%已於釐定初步最低代價時計入目標集團之負債）而言，倘根據將於完成後與TCIV總承包商訂立之和解協議，和解款項金額少於建設成本，則買方將向賣方支付有關差額的75%。倘和解款項金額超過建設成本，則賣方將有義務向買方支付有關差額的75%；
2. 買方須於由完成日期起計滿一年之日向賣方支付該等外商獨資企業於完成日期的賬目所列累計增值稅抵免之75%；及
3. 倘若目標公司於向北交所提交建議出售事項之掛牌通知後但於完成日期前宣派及派付股息，則全數派息金額將於完成賬目中反映，而75%派息將於完成後由賣方支付買方。

董事會函件

陳述及保證

賣方須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)有關待售股份及各目標公司於相應之該等外商獨資企業所持股權之業權及所有權；(iii)遵守適用法律及法規；(iv)財務狀況及負債；及(v)該等物業之業權及所有權。

稅項

根據中國國家稅務總局於二零一五年二月三日頒佈之《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所得稅源泉扣繳有關問題的公告》(「**第37號公告**」)，進行建議出售事項須承擔中國有關間接轉讓中國居民企業股權之稅務責任。

就第7號公告及第37號公告項下之中國稅務責任而言，賣方須自費(i)於由完成日期起計30天內向中國相關稅務機關申報建議出售事項；及(ii)按照第7號公告所訂期限支付有關機關根據第7號公告徵收之稅項。

除上述中國稅務責任外，買方須承擔因進行建議出售事項而應付之所有印花稅、任何公證費以及所有登記及轉讓稅項與徵費等費用，或所有司法權區之同等費用。

進行建議出售事項之理由及裨益

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。本集團之利潤主要來自出售物業。

董事會函件

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1,103,244,307元（相等於約港幣1,352,357,741元）（即(a)初步最低代價人民幣810,723,358元（相等於約港幣993,784,692元）、(b)股東貸款總額人民幣347,763,949元（相等於約港幣426,289,049元）與(c)於二零二一年六月三十日之累計增值稅抵免之75%約人民幣30,450,000元（相等於約港幣37,326,000元）之總和；減(d)相關交易開支及稅項約人民幣85,693,000元（相等於約港幣105,042,000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。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及法規，本公司出售國有資產或股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、合理及具競爭性之方式釐定待售股份之銷售條款（包括受參照於二零二一年六月或前後之私人掛牌中就該等物業提交之最高出價（相對高於該等物業之估值）設定代價保障之售價）。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。

本公司認為已就建議出售事項設定以下適當措施，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；

董事會函件

3. 建議授權須經股東批准；及
4. 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將按公平合理之一般商務條款進行，符合本公司及股東之整體利益。

建議出售事項之財務影響

倘建議出售事項落實，本集團預計將因建議出售事項而錄得收益約港幣510,440,692元，此乃按照(a)初步最低代價人民幣810,723,358元(相等於約港幣993,784,692元)；(b)於二零二一年六月三十日之累計增值稅抵免之75%約人民幣30,450,000元(相等於約港幣37,326,000元)；及(c)將因建議出售事項而從外匯儲備撥回之匯兌收益約港幣22,692,000元之總和；減(d)待售股份於二零二一年六月三十日之賬面金額合共約港幣438,327,000元以及相關交易開支及稅項約人民幣85,693,000元(相等於約港幣105,042,000元)估算。

按照本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告，本集團於二零二一年六月三十日之未經審核綜合總資產及總負債分別約為港幣20,530,590,000元及港幣14,824,160,000元。基於本通函附錄四所載「餘下集團之未經審核備考財務資料」，假設於二零二一年六月三十日落實完成，餘下集團於二零二一年六月三十日之未經審核備考綜合總資產及總負債將分別約為港幣19,668,930,000元及港幣13,620,850,000元。

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時之財務狀況。於本集團綜合財務報表確認之建議出售事項實際收益金額將取決於(其中包括)公開掛牌之最終競標價及目標集團之資產淨值，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再於本集團之綜合財務報表中綜合入賬。

董事會函件

所得款項擬定用途

建議出售事項所得款項淨額(i)其中30%擬投資於位於常州市天寧經濟開發區之工業園總部項目；及(ii)餘額擬用於償還本集團若干債務，進而持續減省財務費用。

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%。

概無董事於建議出售事項中有重大利益，故概無董事須就批准建議出售事項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

本公司謹訂於二零二二年三月二十三日(星期三)上午十一時正以電子方式舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2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據此擬進行之交易，並預先授予董事建議授權以進行及完成建議出售事項。

登記股東務請提供其本人或其受委代表(委任股東特別大會主席除外)之有效電郵地址，以便受委代表接收可在網上參與卓佳電子會議系統之登錄訪問代碼。

登記股東將可使用本公司所發送通知信函上提供之用戶名稱及密碼，透過指定網址(<https://spot-emeeting.tricor.hk>) (「網上平台」) 在網上出席股東特別大會、表決及提問。

透過銀行、經紀、保管人或香港中央結算有限公司於中央結算及交收系統持有股份之非登記股東亦可在網上出席股東特別大會、表決及提問。就此而言，彼等應直接諮詢彼等之銀行、經紀或保管人(視情況而定)以便作出必要安排。

網上平台將於股東特別大會開始前約30分鐘開放予登記股東及非登記股東登入，並可透過智能電話、平板裝置或電腦於任何可連接互聯網之地點進入。股東應預留充裕時間以登入網上平台並完成相關程序。

董事會函件

股東特別大會適用之代表委任表格隨本通函寄發，並分別於披露易網站 (<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.bphl.com.hk>)登載。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，並將表格交回本公司之香港股份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)，或使用本公司所發送通知信函上提供之用戶名稱及密碼透過指定網址(<https://spot-emeeting.tricor.hk>)交回表格，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48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。

任何股東如對股東特別大會之安排有任何疑問，請以下列方式聯絡本公司之股份登記分處卓佳登捷時有限公司：

地址： 香港皇后大道東183號合和中心54樓

電郵： is-enquiries@hk.tricorglobal.com

電話： (852) 2980-1333

傳真： (852) 2810-8185

根據上市規則第13.39(4)條，本公司股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。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方式進行表決，而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表決權。於最後實際可行日期，據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並無股東於建議出售事項中擁有重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上就有關批准建議出售事項之普通決議案放棄表決權。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，建議出售事項及據此擬進行之交易將按一般商務條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)推薦全體股東表決贊成股東特別大會通告所載之決議案。

董事會函件

附加資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之附加資料。

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

二零二二年三月三日

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以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以及財務資料分別於以下文件披露，該等文件已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.bphl.com.hk)登載：

- 日期為二零一九年四月十七日之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)；
- 日期為二零二零年四月二十八日之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)；
- 日期為二零二一年四月二十九日之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)；及
- 日期為二零二一年九月二十三日之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)。

2. 債務聲明

於二零二二年一月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下未償還項目：(1)本金總額為739,700,000美元(相等於約港幣5,769,660,000元)之有擔保無抵押債券；(2)本金總額約港幣2,849,034,000元之銀行及其他貸款(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抵押，並由本公司擔保)；(3)本金總額約港幣2,058,800,000元之無擔保無抵押銀行貸款；及(4)本金總額為人民幣800,000,000元(相等於約港幣980,640,000元)之來自本公司一間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中之一般應付賬款外，於二零二二年一月三十一日，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

按照債券及貸款協議，本集團結欠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」）之擔保債券及貸款將分別於二零二三年二月及二零二二年十二月到期，即由本通函日期起計未來12個月內。有見及此，本公司已提出透過出售本集團若干項目（如本通函內之建議出售事項）集資，所得款項之其中一項擬定用途為償還上述部分債項。此外，本公司計劃於未來12個月內發行新債券，以償還現有擔保債券。管理層定期評估本公司是否能成功發行新債券。倘管理層評估有任何導致未能發行新債券之事件或情況，或發行之新債券金額低於足以支持本集團營運資金之金額，則本集團將考慮進一步出售其若干物業，以為營運資金需要籌集更多資金。董事認為，本集團於由本通函日期起計未來12個月內之營運資金是否充足，取決於(i)能否於現有擔保債券到期前成功發行新債券、(ii)能否完成本通函內之建議出售事項或（若無法完成）能否成功(iii)出售本集團若干物業、(iv)持續獲得北控城市發展之財務支持及資金，以及(v)取得北京控股集團有限公司（「北控集團」，本公司之最終控股股東）按照本集團與北控集團簽訂之維好及流動資金支持契據（「該契據」）提供之備用融通（其可完全涵蓋未贖回之現有擔保債券）。此外，該契據包含於債券認購協議內，有關詳情已連同日期為二零二零年二月二十五日之債券發行公佈一併發佈。

董事經審慎周詳查詢後認為，在計及(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)透過公開掛牌出售若干位於中國之已成熟物流項目之所得款項淨額、(iv)經營所得現金流、(v)本集團有能力於現有債項到期時透過融資活動為該等債項再融資（包括發行新債券以及重續銀行借款及融通）、(vi)（若未能為現有債項再融資）來自北控城市發展之持續財務支持及資金，以及(vii)北控集團根據該契據提供之備用融通後，本集團具備足夠營運資金，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)條規定之相關確認。

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重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

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地產如物流、冷鏈、工業和商業物業和從事一級土地開發之開發商。作為開發商，我們的利潤主要來自售出項目所得利潤。本集團的業務發展模型分為四個階段，分別是：融資—投資—管理和出售。

誠如本公司二零二零年年報所披露，中國消費結構持續升級、生鮮電商快速崛起以及國家不斷出台的鼓勵政策，我國冷鏈物流進入迅猛發展期，中國冷鏈板塊搶抓機遇，以旗下青島和天津優質冷鏈項目為基礎，打造以凍品交易線上綜合交易中心為線上核心資產，以實體冷鏈倉儲服務為線下核心資產，以國際貿易代理服務、供應鏈金融服務、冷鏈配送服務、食品加工服務為重要業務支撐，形成聯結線上線下O2O、上游下游B2B業務鏈條的凍品冷鏈產業綜合服務平台。龐大的市場需求促使冷鏈行業快速整合，為本集團致力於全產業鏈發展的中國冷鏈平台提供了快速發展的契機。中國工業地產板塊是本集團為培育新的利潤增長點，開啟多元化經營模式，進軍工業地產投資領域，以全球重要的現代服務業和先進製造業中心、全國新一輪改革開放排頭兵的長三角經濟圈為立足點積極佈局，將環滬區域作為重點，開發建設高端的工業廠房、物流倉庫及智慧製造產業集聚中心，吸引知名製造業客戶、先進技術研發企業、協力廠商物流公司入駐，並為其提供標準化的一流服務。由於高端製造業在國家利好政策的推動下得以快速發展，且政府大力支持工業園區建設，通過減免稅費、提供補貼等形式來促進工業園區的投資、開發和運營，開發商也可以較低地價取得土地，對專案後續收入與盈利提供了一定的保障。

展望未來，作為專業地產開發商，本集團開發並培育優質專案，最終通過售出實現專案整體盈利，完成「融、投、管、退」一個完整的投資週期。在積極探索資產退出路徑並全力推動落實的基礎上，本年已啟動部分物流資產及工業地產的資產出售工作，實現資金的良性回流，降低債務，並用於拓展新專案，實現本集團高品質、可持續的發展。雖然週期發展的時間較長，但因過去積累的優質項目較多，其價值亦已逐漸體現，預計在往後年度，本集團的發展週期會逐步加快，實現可持續利潤，並進一步擴大在物流地產、工業地產、冷鏈和一級土地開發的參與，務求為股東帶來豐厚回報。

建議出售事項乃本集團出售物業之其中一個途徑，將產生現金約人民幣1,160,565,198元（相等於約港幣1,422,620,820元），(i)其中30%擬投資於位於常州市天寧經濟開發區之工業園總部項目；及(ii)餘額擬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。建議出售事項對餘下集團之現有業務並無任何重大影響。餘下集團將繼續進行現有業務。

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之財務表現。

目標集團之未經審核財務資料

下文載列SSinolog (Taicang) III Pte. Ltd.、SSinolog (Taicang) IV Pte. Ltd.、SSinolog (Changshu) I Pte. Ltd.及SSinolog (Wuzhong) I Pte. Ltd.以及該等公司之附屬公司(統稱「**目標集團**」)於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表,以及截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度(「**有關期間**」)之未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表,以及解釋性附註(統稱「**未經審核財務資料**」)。

未經審核財務資料乃按照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所載基準編製。未經審核財務資料由董事純粹就載入有關建議出售事項的本通函編製。

本公司核數師安永會計師事務所(執業會計師)獲委聘按照香港審閱委聘準則第2410號「**由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱**」並參考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至II-29頁所載目標集團之未經審核財務資料。

審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審計的範圍為小,因此核數師並不保證可察覺可能於審計中發現的所有重大事項。故此,核數師不發表審核意見。

基於對目標集團未經審核財務資料進行之審閱,核數師並無發現任何事宜,致令其相信未經審核財務資料在各要項上未有按照未經審核財務資料附註2所載之編製基準編製。

(A) SSINOLOG (TAICANG) III PTE. LTD.

未經審核綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度		
	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)
收入	21,585	22,636	29,259
服務成本	<u>(3,617)</u>	<u>(531)</u>	<u>(873)</u>
毛利	17,968	22,105	28,386
投資物業之公平值變動淨額	466	15,688	8,360
其他收入及收益淨額	2,466	884	588
行政開支	(2,403)	(6,161)	(5,975)
財務費用	<u>(4,300)</u>	<u>(3,417)</u>	<u>(2,820)</u>
除稅前溢利	14,197	29,099	28,539
所得稅	<u>(4,236)</u>	<u>(7,290)</u>	<u>(7,176)</u>
年內溢利	9,961	21,809	21,363
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	<u>(1,257)</u>	<u>5,788</u>	<u>3,652</u>
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	<u>(1,257)</u>	<u>5,788</u>	<u>3,652</u>
年內其他全面收益／(虧損) (扣除零所得稅)	<u>(1,257)</u>	<u>5,788</u>	<u>3,652</u>
年內全面收益總額	<u><u>8,704</u></u>	<u><u>27,597</u></u>	<u><u>25,015</u></u>

未經審核綜合財務狀況表

二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日

	於十二月三十一日		
	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)
非流動資產			
物業、廠房及設備	81	60	74
投資物業	253,922	286,188	305,222
已抵押及受限制銀行存款	2,105	2,286	1,348
非流動資產總值	256,108	288,534	306,644
流動資產			
貿易應收賬款	1	1,171	1,482
預付款項、按金及其他應收款項	758	1,070	1,492
應收同系附屬公司款項	11,186	11,875	–
現金及現金等價物	2,297	2,807	5,315
流動資產總值	14,242	16,923	8,289
流動負債			
其他應付款項及應計款項	12,256	14,201	15,011
應付同系附屬公司款項	68,511	69,948	72,259
遞延收入	93	99	102
銀行借款	8,054	11,875	12,258
應付所得稅	–	36	938
流動負債總額	88,914	96,159	100,568
流動負債淨額	(74,672)	(79,236)	(92,279)
資產總值減流動負債	181,436	209,298	214,365

	於十二月三十一日		
	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)
非流動負債			
應付一名非控股股東款項	21,918	23,312	24,064
銀行借款	58,167	49,875	24,516
遞延收入	4,223	4,323	4,298
遞延稅項負債	12,905	19,968	24,652
	<u>97,213</u>	<u>97,478</u>	<u>77,530</u>
資產淨值	<u>84,223</u>	<u>111,820</u>	<u>136,835</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	1	1	1
儲備	84,222	111,819	136,834
	<u>84,223</u>	<u>111,820</u>	<u>136,835</u>
權益總額	<u>84,223</u>	<u>111,820</u>	<u>136,835</u>

岳臣
董事

鄭靜富
董事

未經審核綜合權益變動表

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

	已發行股本 港幣千元 (未經審核)	匯兌 波動儲備 港幣千元 (未經審核)	中國 法定儲備 港幣千元 (未經審核)	保留溢利 港幣千元 (未經審核)	總額 港幣千元 (未經審核)
於二零一九年一月一日	1	(1,890)	-	77,408	75,519
年內溢利	-	-	-	9,961	9,961
年內其他全面虧損：					
—換算海外業務之匯兌差額	-	(1,257)	-	-	(1,257)
年內全面收益／(虧損)總額	-	(1,257)	-	9,961	8,704
轉撥至儲備	-	-	605	(605)	-
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	1	(3,147)	605	86,764	84,223
年內溢利	-	-	-	21,809	21,809
年內其他全面收益：					
—換算海外業務之匯兌差額	-	5,788	-	-	5,788
年內全面收益總額	-	5,788	-	21,809	27,597
轉撥至儲備	-	-	585	(585)	-
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	1	2,641	1,190	107,988	111,820
年內溢利	-	-	-	21,363	21,363
年內其他全面收益：					
—換算海外業務之匯兌差額	-	3,652	-	-	3,652
年內全面收益總額	-	3,652	-	21,363	25,015
轉撥至儲備	-	-	1,058	(1,058)	-
於二零二一年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>6,293</u>	<u>2,248</u>	<u>128,293</u>	<u>136,835</u>

未經審核綜合現金流量表

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

	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)
經營活動之現金流量			
除稅前溢利：	14,197	29,099	28,539
就下列項目作出之調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	25	26	34
利息收入	(902)	(597)	(374)
財務費用	4,300	3,417	2,820
投資物業之公平值變動淨額	(466)	(15,688)	(8,360)
營運資金變動前之經營溢利	17,154	16,257	22,659
貿易應收賬款增加	(1)	(1,107)	(269)
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)	1,091	(252)	(377)
其他應付款項、應計款項及 已收按金增加／(減少)	(4,752)	1,171	565
遞延收入減少	(37)	(151)	(162)
匯率變動之影響淨額	3,212	1,503	–
經營所得現金	16,667	17,421	22,416
已付中國大陸所得稅	(2,305)	(1,914)	(2,643)
經營活動所得現金流量淨額	14,362	15,507	19,773

	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)
投資活動之現金流量			
已收利息	902	597	374
購買物業、廠房及設備項目	-	(2)	(45)
投資物業建設成本增加	(669)	(52)	(1,278)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	233	543	(949)
融資活動之現金流量			
償還銀行貸款	(28,695)	(8,095)	(26,503)
同系附屬公司墊款／ (向同系附屬公司還款)淨額	9,208	(4,095)	12,101
已付利息	(3,492)	(3,461)	(3,039)
融資活動所用現金流量淨額	(22,979)	(15,651)	(17,441)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額			
於年初之現金及現金等價物	12,892	4,402	5,093
匯率變動之影響淨額	(106)	292	187
於年末之現金及現金等價物	4,402	5,093	6,663
現金及現金等價物結餘分析			
未經審核綜合財務狀況表所列之			
現金及現金等價物	2,297	2,807	5,315
加：已抵押及受限制銀行存款	2,105	2,286	1,348
未經審核綜合現金流量表所列之			
現金及現金等價物	4,402	5,093	6,663

未經審核財務資料附註

1. 公司資料

SSinolog (Taicang) III Pte. Ltd. (「**TCIII**」) 為於新加坡註冊成立之有限公司，註冊辦事處位於16 Raffles Quay #10-00 Hong Leong Building, Singapore 048581。

TCIII之主要活動為投資控股，其附屬公司福城工業設施發展(太倉)有限公司從事工業廠房租賃及提供相關管理服務。

TCIII之直接控股公司為中國工業地產(控股)有限公司(「**中國工業地產**」，於英屬處女群島註冊成立之有限公司)。

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

2. 未經審核綜合財務資料之呈列及編製基準

TCIII截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料乃純粹按照上市規則第14.68(2)(a)(i)條為載入北京建設(控股)有限公司(「**本公司**」，TCIII之中介控股公司)將就建議出售事項刊發之通函而編製。

TCIII未經審核財務資料包含之金額乃按照編製本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)相關年度之綜合財務報表時採納之本公司相關會計政策(符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，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確認及計量。除按公平值計量之投資物業外，TCIII之未經審核財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

TCIII之未經審核財務資料並不包括足以構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第1號「**呈列財務報表**」界定之整套綜合財務報表，並應與本集團有關期間之相關已刊發年報一併閱讀。

(B) SSINOLOG (TAICANG) IV PTE. LTD.**未經審核綜合損益及其他全面收益表**

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度		
	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)
收入	-	7,406	37,891
服務成本	-	(820)	(7,079)
毛利	-	6,586	30,812
投資物業之公平值變動淨額	10,515	188,615	29,717
其他收入及收益淨額	37,126	1,305	1,780
行政開支	(6,703)	(5,598)	(6,873)
財務費用	-	(2,353)	(20,862)
除稅前溢利	40,938	188,555	34,574
所得稅	(9,761)	(46,602)	(12,650)
年內溢利	31,177	141,953	21,924
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	(313)	9,463	6,043
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	(313)	9,463	6,043
年內其他全面收益／(虧損) (扣除零所得稅)	(313)	9,463	6,043
年內全面收益總額	30,864	151,416	27,967

未經審核綜合財務狀況表

二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日

	於十二月三十一日		
	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)
非流動資產			
物業、廠房及設備	–	212	493
投資物業	394,866	762,375	820,054
遞延稅項資產	20,949	–	–
非流動資產總值	<u>415,815</u>	<u>762,587</u>	<u>820,547</u>
流動資產			
貿易應收賬款	–	–	5,136
預付款項、按金及其他應收款項	22,680	15,991	6,524
應收同系附屬公司款項	17,898	20,188	5,516
已抵押及受限制銀行存款	11,796	2,730	109
現金及現金等價物	21,564	20,519	49,850
流動資產總值	<u>73,938</u>	<u>59,428</u>	<u>67,135</u>
流動負債			
其他應付款項及應計款項	118,149	30,955	39,552
應付同系附屬公司款項	119,895	127,095	131,254
銀行借款	–	3,563	14,709
應付所得稅	6,415	–	–
流動負債總額	<u>244,459</u>	<u>161,613</u>	<u>185,515</u>
流動負債淨額	<u>(170,521)</u>	<u>(102,185)</u>	<u>(118,380)</u>
資產總值減流動負債	<u>245,294</u>	<u>660,402</u>	<u>702,167</u>

	於十二月三十一日		
	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)
非流動負債			
應付一名非控股股東款項	39,889	42,361	43,727
銀行借款	178,976	412,063	410,640
遞延稅項負債	2,349	30,482	44,337
非流動負債總額	<u>221,214</u>	<u>484,906</u>	<u>498,704</u>
資產淨值	<u>24,080</u>	<u>175,496</u>	<u>203,463</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	1	1	1
儲備	<u>24,079</u>	<u>175,495</u>	<u>203,462</u>
權益總額	<u>24,080</u>	<u>175,496</u>	<u>203,463</u>

岳臣
董事

鄭靜富
董事

未經審核綜合權益變動表

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

	已發行股本 港幣千元 (未經審核)	資本及 其他儲備 港幣千元 (未經審核)	匯兌 波動儲備 港幣千元 (未經審核)	中國 法定儲備 港幣千元 (未經審核)	保留溢利 港幣千元 (未經審核)	總額 港幣千元 (未經審核)
於二零一九年一月一日	1	-	183	3,423	(10,391)	(6,784)
年內溢利	-	-	-	-	31,177	31,177
年內其他全面虧損：						
—換算海外業務之匯兌差額	-	-	(313)	-	-	(313)
年內全面收益／(虧損)總額	-	-	(313)	-	31,177	30,864
轉撥至資本儲備	-	23,821	-	-	(23,821)	-
轉撥至儲備	-	-	-	527	(527)	-
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	1	23,821	(130)	3,950	(3,562)	24,080
年內溢利	-	-	-	-	141,953	141,953
年內其他全面收益：						
—換算海外業務之匯兌差額	-	-	9,463	-	-	9,463
年內全面收益總額	-	-	9,463	-	141,953	151,416
轉撥至儲備	-	-	-	2,436	(2,436)	-
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	1	23,821	9,333	6,386	135,955	175,496
年內溢利	-	-	-	-	21,924	21,924
年內其他全面收益：						
—換算海外業務之匯兌差額	-	-	6,043	-	-	6,043
年內全面收益總額	-	-	6,043	-	21,924	27,967
於二零二一年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>23,821</u>	<u>15,376</u>	<u>6,386</u>	<u>157,879</u>	<u>203,463</u>

未經審核綜合現金流量表

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

	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)
經營活動之現金流量			
除稅前溢利	40,938	188,555	34,574
就下列項目作出之調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	-	7	88
利息收入	(1,832)	(1,305)	(1,474)
政府補助	(35,286)	-	-
財務費用	-	2,353	20,862
投資物業之公平值變動淨額	(10,515)	(188,615)	(29,717)
營運資金變動前之經營溢利	(6,695)	995	24,333
貿易應收賬款增加	-	-	(5,047)
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)	(22,829)	7,658	9,810
其他應付款項及應計款項增加／(減少)	(512)	(108,857)	3,927
匯率變動之影響淨額	314	1,130	1
經營所得／(所用) 現金	(29,722)	(99,074)	33,024
已付中國大陸所得稅	(10,201)	(6,448)	-
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	(39,923)	(105,522)	33,024

	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)
投資活動之現金流量			
已收利息	1,832	1,305	1,474
購買物業、廠房及設備項目	–	(201)	(357)
投資物業建設成本增加	(206,814)	(117,516)	(2,810)
已收政府補助	35,286	–	–
投資活動所用現金流量淨額	<u>(169,696)</u>	<u>(116,412)</u>	<u>(1,693)</u>
融資活動之現金流量			
新造銀行貸款	181,472	213,617	–
償還銀行貸款	–	–	(3,614)
同系附屬公司墊款／ (向同系附屬公司還款)淨額	(8,377)	(1,300)	15,118
已付利息	–	(1,731)	(17,322)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	<u>173,095</u>	<u>210,586</u>	<u>(5,818)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額			
於年初之現金及現金等價物	70,589	33,360	23,249
匯率變動之影響淨額	(705)	1,237	1,197
於年末之現金及現金等價物	<u>33,360</u>	<u>23,249</u>	<u>49,959</u>
現金及現金等價物結餘分析			
未經審核綜合財務狀況表所列之 現金及現金等價物	21,564	20,519	49,850
加：已抵押及受限制銀行存款	<u>11,796</u>	<u>2,730</u>	<u>109</u>
未經審核綜合現金流量表所列之 現金及現金等價物	<u>33,360</u>	<u>23,249</u>	<u>49,959</u>

未經審核財務資料附註

1. 公司資料

SSinolog (Taicang) IV Pte. Ltd. (「**TCIV**」) 為於新加坡註冊成立之有限公司，註冊辦事處位於16 Raffles Quay #10-00 Hong Leong Building, Singapore 048581。

TCIV之主要活動為投資控股，其附屬公司新丹物流設施發展(蘇州)有限公司從事物流倉庫租賃及提供相關管理服務。

TCIV之直接控股公司為中國工業地產(控股)有限公司(「**中國工業地產**」，於英屬處女群島註冊成立之有限公司)。

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

2. 未經審核綜合財務資料之呈列及編製基準

TCIV截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料乃純粹按照上市規則第14.68(2)(a)(i)條為載入北京建設(控股)有限公司(「**本公司**」，TCIV之中介控股公司)將就建議出售事項刊發之通函而編製。

TCIV未經審核財務資料包含之金額乃按照編製本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)相關年度之綜合財務報表時採納之本公司相關會計政策(符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，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確認及計量。除按公平值計量之投資物業外，TCIV之未經審核財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

TCIV之未經審核財務資料並不包括足以構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第1號「**呈列財務報表**」界定之整套綜合財務報表，並應與本集團有關期間之相關已刊發年報一併閱讀。

(C) SSINOLOG (CHANGSHU) I PTE. LTD.

未經審核綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度		
	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)
收入	2,760	29,470	63,064
服務成本	<u>(2,429)</u>	<u>(2,225)</u>	<u>(4,530)</u>
毛利	331	27,245	58,534
投資物業之公平值變動淨額	60,567	145,839	(9,042)
其他收入及收益淨額	4,442	1,493	1,790
行政開支	(4,352)	(9,804)	(14,497)
財務費用	<u>(8,599)</u>	<u>(14,498)</u>	<u>(13,713)</u>
除稅前溢利	52,389	150,275	23,072
所得稅	<u>(17,918)</u>	<u>(37,301)</u>	<u>(6,436)</u>
年內溢利	34,471	112,974	16,636
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	<u>(644)</u>	<u>9,033</u>	<u>5,637</u>
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	<u>(644)</u>	<u>9,033</u>	<u>5,637</u>
年內其他全面收益／(虧損) (扣除零所得稅)	<u>(644)</u>	<u>9,033</u>	<u>5,637</u>
年內全面收益總額	<u><u>33,827</u></u>	<u><u>122,007</u></u>	<u><u>22,273</u></u>

未經審核綜合財務狀況表

二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日

	於十二月三十一日		
	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)
非流動資產			
物業、廠房及設備	291	1,131	1,721
投資物業	577,198	751,688	785,732
遞延稅項資產	12,250	—	—
非流動資產總值	<u>589,739</u>	<u>752,819</u>	<u>787,453</u>
流動資產			
貿易應收賬款	1,969	322	259
預付款項、按金及其他應收款項	38,227	41,905	40,926
應收同系附屬公司款項	3,878	48	294
已抵押及受限制銀行存款	3,758	3,753	3,432
現金及現金等價物	25,729	8,347	25,181
流動資產總值	<u>73,561</u>	<u>54,375</u>	<u>70,092</u>
流動負債			
貿易應付賬款	—	11	—
其他應付款項及應計款項	48,035	24,555	45,031
遞延收入	1,029	1,356	1,399
應付同系附屬公司款項	2,273	5,938	168,160
應付最終控股公司款項	151,525	160,947	—
銀行借款	4,474	19,000	143,418
流動負債總額	<u>207,336</u>	<u>211,807</u>	<u>358,008</u>
流動負債淨額	<u>(133,775)</u>	<u>(157,432)</u>	<u>(287,916)</u>
資產總值減流動負債	<u>455,964</u>	<u>595,387</u>	<u>499,537</u>

	於十二月三十一日		
	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)
非流動負債			
銀行借款	288,287	254,125	112,773
遞延稅項負債	24,688	52,613	60,346
遞延收入	48,557	69,059	82,151
應付一名非控股股東款項	50,496	53,647	56,051
	<u>412,028</u>	<u>429,444</u>	<u>311,321</u>
資產淨值	<u>43,936</u>	<u>165,943</u>	<u>188,216</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	1	1	1
儲備	43,935	165,942	188,215
	<u>43,936</u>	<u>165,943</u>	<u>188,216</u>
權益總額	<u>43,936</u>	<u>165,943</u>	<u>188,216</u>

岳臣
董事

鄭靜富
董事

未經審核綜合權益變動表

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

	已發行股本 港幣千元 (未經審核)	資本及 其他儲備 港幣千元 (未經審核)	匯兌 波動儲備 港幣千元 (未經審核)	中國 法定儲備 港幣千元 (未經審核)	保留溢利 港幣千元 (未經審核)	總額 港幣千元 (未經審核)
於二零一九年一月一日	1	-	(766)	1,344	9,530	10,109
年內溢利	-	-	-	-	34,471	34,471
年內其他全面虧損：						
—換算海外業務之匯兌差額	-	-	(644)	-	-	(644)
年內全面收益／(虧損)總額	-	-	(644)	-	34,471	33,827
轉撥至儲備	-	-	-	742	(742)	-
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	1	-	(1,410)	2,086	43,259	43,936
年內溢利	-	-	-	-	112,974	112,974
年內其他全面收益：						
—換算海外業務之匯兌差額	-	-	9,033	-	-	9,033
年內全面收益總額	-	-	9,033	-	112,974	122,007
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	1	-	7,623	2,086	156,233	165,943
年內溢利	-	-	-	-	16,636	16,636
年內其他全面收益／(虧損)：						
—換算海外業務之匯兌差額	-	-	5,637	-	-	5,637
年內全面收益總額	-	-	5,637	-	16,636	22,273
轉撥至資本儲備	-	15,402	-	-	(15,402)	-
轉撥至儲備	-	-	-	1,781	(1,781)	-
於二零二一年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>15,402</u>	<u>13,260</u>	<u>3,867</u>	<u>155,686</u>	<u>188,216</u>

未經審核綜合現金流量表

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

	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)
經營活動之現金流量			
除稅前溢利	52,389	150,275	23,072
就下列項目作出之調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	14	103	239
利息收入	(125)	(219)	(240)
政府補助	(2,886)	(1,278)	(1,405)
財務費用	8,599	14,498	13,713
投資物業之公平值變動淨額	(60,567)	(145,839)	9,042
營運資金變動前之經營溢利	(2,576)	17,540	44,421
貿易應收賬款減少	1,963	1,675	72
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)	11,920	(1,257)	2,295
其他應付款項及應計款項增加／(減少)	20,487	(38,599)	14,518
遞延收入增加	–	5,622	(1)
匯率變動之影響淨額	(17,091)	30,132	9,869
經營所得現金	14,703	15,113	71,174
已付中國大陸所得稅	(3,066)	–	(5,937)
經營活動所得現金流量淨額	11,637	15,113	65,237

	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)
投資活動之現金流量			
已收利息	125	219	240
購買物業、廠房及設備項目	–	(795)	(580)
投資物業建設成本增加	(96,963)	(2,205)	(18,680)
已收政府補助	1,843	12,485	12,083
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額	<u>(94,995)</u>	<u>9,704</u>	<u>(6,937)</u>
融資活動之現金流量			
新造銀行貸款	107,461	2,562	–
償還銀行貸款	–	(38,226)	(25,299)
同系附屬公司墊款／ (向同系附屬公司還款)	(1,701)	7,190	159,001
向股東還款	–	123	(162,616)
已付利息	(8,599)	(14,498)	(13,539)
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	<u>97,161</u>	<u>(42,849)</u>	<u>(42,453)</u>
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額			
於年初之現金及現金等價物	16,151	29,487	12,100
匯率變動之影響淨額	(467)	645	666
於年末之現金及現金等價物	<u>29,487</u>	<u>12,100</u>	<u>28,613</u>
現金及現金等價物結餘分析			
未經審核綜合財務狀況表所列之 現金及現金等價物	25,729	8,347	25,181
加：已抵押及受限制銀行存款	3,758	3,753	3,432
未經審核綜合現金流量表所列之 現金及現金等價物	<u>29,487</u>	<u>12,100</u>	<u>28,613</u>

未經審核財務資料附註

1. 公司資料

SSinolog (Changshu) I Pte. Ltd. (「常熟公司」) 為於新加坡註冊成立之有限公司，註冊辦事處位於16 Raffles Quay #10-00 Hong Leong Building, Singapore 048581。

常熟公司之主要活動為投資控股，其附屬公司嘉地工業地產發展(常熟)有限公司從事工業廠房租賃及提供相關管理服務。

常熟公司之直接控股公司為中國工業地產(控股)有限公司(「中國工業地產」，於英屬處女群島註冊成立之有限公司)。

董事認為，常熟公司之最終控股公司為北京控股集團有限公司。北京控股集團有限公司為於中華人民共和國(「中國」)成立之國有企業，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。

2. 未經審核綜合財務資料之呈列及編製基準

常熟公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料乃純粹按照上市規則第14.68(2)(a)(i)條為載入北京建設(控股)有限公司(「本公司」，常熟公司之中介控股公司)將就建議出售事項刊發之通函而編製。

常熟公司未經審核財務資料包含之金額乃按照編製本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)相關年度之綜合財務報表時採納之本公司相關會計政策(符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，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確認及計量。除按公平值計量之投資物業外，常熟公司之未經審核財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

常熟公司之未經審核財務資料並不包括足以構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第1號「呈列財務報表」界定之整套綜合財務報表，並應與本集團有關期間之相關已刊發年報一併閱讀。

(D) SSINOLOG (WUZHONG) I PTE. LTD.**未經審核綜合損益及其他全面收益表**

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度		
	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)
收入	-	11,682	27,382
服務成本	-	(789)	(2,481)
毛利	-	10,893	24,901
投資物業之公平值變動淨額	9,535	87,943	(4,649)
其他收入及收益淨額	67	792	60
行政開支	(695)	(3,163)	(3,735)
財務費用	-	(3,967)	(5,909)
除稅前溢利	8,907	92,498	10,668
所得稅	(2,564)	(22,891)	(2,178)
年內溢利	6,343	69,607	8,490
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	(47)	4,156	2,654
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	(47)	4,156	2,654
年內其他全面收益／(虧損) (扣除零所得稅)	(47)	4,156	2,654
年內全面收益總額	6,296	73,763	11,144

未經審核綜合財務狀況表

二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日

	於十二月三十一日		
	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)
非流動資產			
物業、廠房及設備	–	431	411
投資物業	191,281	298,063	316,254
已抵押及受限制銀行存款	–	81	–
	<u>191,281</u>	<u>298,575</u>	<u>316,665</u>
非流動資產總值	<u>191,281</u>	<u>298,575</u>	<u>316,665</u>
流動資產			
貿易應收賬款	–	26	1,185
預付款項、按金及其他應收款項	8,081	7,962	3,506
已抵押及受限制銀行存款	–	–	2,981
現金及現金等價物	5,519	3,854	804
	<u>13,600</u>	<u>11,842</u>	<u>8,476</u>
流動資產總值	<u>13,600</u>	<u>11,842</u>	<u>8,476</u>
流動負債			
其他應付款項及應計款項	34,790	17,931	14,942
應付同系附屬公司款項	64,394	67,307	54,823
銀行借款	280	2,375	7,048
應付所得稅	–	–	365
	<u>99,464</u>	<u>87,613</u>	<u>77,178</u>
流動負債總額	<u>99,464</u>	<u>87,613</u>	<u>77,178</u>
流動負債淨額	<u>(85,864)</u>	<u>(75,771)</u>	<u>(68,702)</u>
資產總值減流動負債	<u>105,417</u>	<u>222,804</u>	<u>247,963</u>

	於十二月三十一日		
	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)
非流動負債			
應付一名非控股股東款項	16,614	17,682	18,252
銀行借款	82,316	100,538	112,765
遞延稅項負債	2,417	26,751	27,969
	<u>101,347</u>	<u>144,971</u>	<u>158,986</u>
資產淨值	<u>4,070</u>	<u>77,833</u>	<u>88,977</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	1	1	1
儲備	<u>4,069</u>	<u>77,832</u>	<u>88,976</u>
權益總額	<u>4,070</u>	<u>77,833</u>	<u>88,977</u>

岳臣
董事

鄭靜富
董事

未經審核綜合權益變動表

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

	已發行股本 港幣千元 (未經審核)	匯兌 波動儲備 港幣千元 (未經審核)	中國 法定儲備 港幣千元 (未經審核)	保留溢利 港幣千元 (未經審核)	總額 港幣千元 (未經審核)
於二零一九年一月一日	1	(12)	-	(2,215)	(2,226)
年內溢利	-	-	-	6,343	6,343
年內其他全面虧損：					
—換算海外業務之匯兌差額	-	(47)	-	-	(47)
年內全面收益／(虧損)總額	-	(47)	-	6,343	6,296
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	1	(59)	-	4,128	4,070
年內溢利	-	-	-	69,607	69,607
年內其他全面收益：					
—換算海外業務之匯兌差額	-	4,156	-	-	4,156
年內全面收益總額	-	4,156	-	69,607	73,763
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	1	4,097	-	73,735	77,833
年內溢利	-	-	-	8,490	8,490
年內其他全面收益：					
—換算海外業務之匯兌差額	-	2,654	-	-	2,654
年內全面收益總額	-	2,654	-	8,490	11,144
於二零二一年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>6,751</u>	<u>-</u>	<u>82,225</u>	<u>88,977</u>

未經審核綜合現金流量表

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

	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)
經營活動之現金流量			
除稅前溢利	8,907	92,498	10,668
就下列項目作出之調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	-	19	94
利息收入	(67)	(17)	(24)
財務費用	-	3,967	5,909
投資物業之公平值變動淨額	(9,535)	(87,943)	4,649
營運資金變動前之經營溢利	(695)	8,524	21,296
貿易應收賬款增加	-	(24)	(1,138)
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)	(8,134)	585	4,629
其他應付款項及應計款項增加／(減少)	629	(18,012)	(4,556)
匯率變動之影響淨額	5,668	28,881	1
經營活動所得／(所用)現金 已付中國大陸所得稅	(2,532)	19,954	20,232
	-	-	(1,473)
經營所得／(所用)現金流量淨額	(2,532)	19,954	18,759

	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)
投資活動之現金流量			
已收利息	67	17	24
購買物業、廠房及設備項目	-	(427)	(60)
投資物業建設成本增加	(109,822)	(2,001)	(13,082)
投資活動所用現金流量淨額	(109,755)	(2,411)	(13,118)
融資活動之現金流量			
新造銀行貸款	83,747	281	15,757
償還銀行貸款	-	(14,700)	(2,409)
同系附屬公司墊款／ (向同系附屬公司還款)淨額	31,758	(998)	(14,403)
已付利息	-	(3,946)	(4,858)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	115,505	(19,363)	(5,913)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額			
於年初之現金及現金等價物	2,386	5,519	3,935
匯率變動之影響淨額	(85)	236	122
於年末之現金及現金等價物	5,519	3,935	3,785
現金及現金等價物結餘分析			
未經審核綜合財務狀況表所列之 現金及現金等價物	5,519	3,854	804
加：已抵押及受限制銀行存款	-	81	2,981
未經審核綜合現金流量表所列之 現金及現金等價物	5,519	3,935	3,785

未經審核財務資料附註

1. 公司資料

SSinolog (Wuzhong) I Pte. Ltd. (「吳中公司」) 為於新加坡註冊成立之有限公司，註冊辦事處位於16 Raffles Quay #10-00 Hong Leong Building, Singapore 048581。

吳中公司之主要活動為投資控股，其附屬公司嘉地工業設施發展(蘇州)有限公司從事工業廠房租賃及提供相關管理服務。

吳中公司之直接控股公司為中國工業地產(控股)有限公司(「中國工業地產」，於英屬處女群島註冊成立之有限公司)。

董事認為，吳中公司之最終控股公司為北京控股集團有限公司。北京控股集團有限公司為於中華人民共和國(「中國」)成立之國有企業，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。

2. 未經審核綜合財務資料之呈列及編製基準

吳中公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料乃純粹按照上市規則第14.68(2)(a)(i)條為載入北京建設(控股)有限公司(「本公司」，吳中公司之中介控股公司)將就建議出售事項刊發之通函而編製。

吳中公司未經審核財務資料包含之金額乃按照編製本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)相關年度之綜合財務報表時採納之本公司相關會計政策(符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，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確認及計量。除按公平值計量之投資物業外，吳中公司之未經審核財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

吳中公司之未經審核財務資料並不包括足以構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第1號「呈列財務報表」界定之整套綜合財務報表，並應與本集團有關期間之相關已刊發年報一併閱讀。

建議出售事項完成後，餘下集團將繼續主要從事房地產，包括高端和現代化普通倉庫、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及分析。就本通函而言，有關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後）約為港幣222,160,000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352,790,000元減少約港幣130,630,000元或37.03%。二零二一年期間之毛利約為港幣141,210,000元，較二零二零年期間約港幣116,750,000元增加約港幣24,460,000元或20.95%。

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%，乃因預防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，專業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4,790,000元，較二零二零年期間約港幣2,420,000元增加約港幣2,370,000元或97.93%。收入增加主要源於嘉興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9,701,310,000元（二零二零年十二月三十一日：約港幣9,528,500,000元），包括即期部分約港幣2,071,650,000元及非即期部分約港幣7,629,660,000元，其中包括：(i)約港幣3,895,750,000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3,895,750,000元，其中25.61%、17.29%及57.10%分別以美元、港幣及人民幣計值。在該等銀行及其他借款中，53.18%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783,280,000元，其中14.61%、1.45%及83.94%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣2,933,990,000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現時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132.55%及97.30%（二零二零年十二月三十一日：分別約為114.83%及112.10%）。

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8,918,030,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣407,100,000元），較上一年度增加約港幣510,930,000元。

資本負債比率

餘下集團之資本負債比率（即銀行及其他借款以及擔保債券之總和（扣除現金及現金等價物以及受限制現金後）除以權益總額）約為174.11%（二零二零年十二月三十一日：約163.53%）。

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

於二零二一年期間，餘下集團動用約港幣15,650,000元（二零二零年期間：約港幣72,610,000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（相當於約港幣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（相當於約港幣126,230,000元）。
- 就一間合營企業應付之未支付注資約500,000美元（相當於約港幣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，從而影響餘下集團之資產淨值。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。於二零二一年期間，餘下集團並無利用金融工具對沖外幣風險。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面對之外幣匯率波動風險。

重大投資及收購

二零二一年期間，餘下集團並無任何重大投資以及收購附屬公司及聯屬公司。

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1,984,650,000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48,190,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣45,430,000元）（包括員工成本及董事薪酬）。僱員薪酬按僱員工作表現、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（扣除營業稅後）約為港幣617,170,000元，較截至二零一九十二月三十一日止年度約港幣668,310,000元減少約港幣51,140,000元或7.65%。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278,460,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣294,580,000元減少約港幣16,120,000元或5.47%。

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，高端及現代化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5,750,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣3,510,000元增加約港幣2,240,000元或63.82%。收入劇增乃源於年內嘉興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於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9,528,500,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣7,315,540,000元），包括即期部分約港幣1,850,370,000元及非即期部分約港幣7,678,130,000元，其中包括：(i)約港幣3,734,450,000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3,734,450,000元，其中27.03%、18.57%及54.40%分別以美元、港幣及人民幣計值。在該等銀行及其他借款中，49.55%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1,121,400,000元，其中13.77%、1.45%及84.78%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣2,784,450,000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現時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114.83%及112.10%（二零一九年十二月三十一日：分別約為46.65%及43.99%）。

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8,407,100,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣6,006,670,000元），較上一年度增加港幣2,400,430,000元。

資本負債比率

餘下集團之資本負債比率（即銀行及其他借款以及擔保債券之總和（扣除現金及現金等價物以及受限制現金後）除以權益總額）約為163.53%（二零一九年十二月三十一日：約119.52%）。

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153,300,000元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：約港幣141,740,000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769,690,000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539,870,000元（相當於約港幣641,100,000元）。
- 就北控城投應付之未支付注資約人民幣105,000,000元（相當於約港幣124,690,000元）。
- 就應付一間合營企業之未支付注資約500,000美元（相當於約港幣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，從而影響餘下集團之資產淨值。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1,823,610,000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。

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105,320,000元（二零一九年：約港幣120,400,000元）（包括員工成本及董事薪酬）。僱員薪酬按僱員工作表現、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668,310,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約港幣461,030,000元增加約港幣207,280,000元或44.96%。截至二零一九年十二月三十一日止年度之毛利約為港幣294,580,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約港幣307,920,000元減少約港幣13,340,000元或4.33%。

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，高端及現代化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3,510,000元，收入乃源於年內位處浙江省之嘉興項目。

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於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7,315,540,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣7,469,830,000元），包括即期部分約港幣6,518,960,000元及非即期部分約港幣796,580,000元，其中包括：(i)約港幣3,039,350,000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3,039,350,000元，其中56.18%、23.44%及20.38%分別以美元、港幣及人民幣計值。在該等銀行及其他借款中，73.79%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1,308,880,000元，其中27.23%、3.45%及69.32%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣3,039,350,000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現時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46.65%及43.99%（二零一八年十二月三十一日：分別約為89.01%及85.48%）。

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6,006,670,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣5,405,600,000元），較上一年度增加港幣601,070,000元。

資本負債比率

餘下集團之資本負債比率（即銀行及其他借款以及擔保債券之總和（扣除現金及現金等價物以及受限制現金後）除以權益總額）約為119.52%（二零一八年十二月三十一日：約83.24%）。

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141,740,000元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：約港幣197,180,000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748,880,000元，包括以下各項之承擔：

- 倉庫設施承諾之未支付建築成本約人民幣560,990,000元（相當於約港幣627,530,000元）。

- 就北控城投應付之未支付注資約人民幣105,000,000元（相當於約港幣117,450,000元）。
- 就應付一間合營企業之未支付注資約500,000美元（相當於約港幣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，從而影響餘下集團之資產淨值。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(相當於約港幣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告。北京京泰物流之主要業務包括發展及經營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，於北京京泰物流之投資的公平值約為港幣79,330,000元，佔餘下集團總資產之0.46%。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。於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識別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」)權益之認沽期權

於二零一九年七月十二日，本公司接獲MJQ Investment Limited(「認購人」)發出之認沽期權通知，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6.97%。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。於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以及已收股息。於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609,240,000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120,400,000元（二零一八年：約港幣126,470,000元）（包括員工成本及董事薪酬）。僱員薪酬按僱員工作表現、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（扣除營業稅後）約為港幣461,030,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣332,410,000元增加約港幣128,620,000元（或38.69%）。截至二零一八年十二月三十一日止年度之毛利約為港幣307,920,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣255,310,000元增加約港幣52,610,000元（或20.61%）。

高端和現代化普通倉庫

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%。增幅主要是由於加強了與若干凍品貿易公司的關係之影響，從而令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，專業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。

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7,469,830,000元（二零一七年十二月三十一日：約港幣7,545,940,000元），包括即期部分約港幣1,115,300,000元及非即期部分約港幣6,354,530,000元，其中包括：(i)約港幣3,223,800,000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3,223,800,000元，其中61.09%、8.11%及30.80%分別以美元、港幣及人民幣計值。在該等銀行借款中，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2,064,230,000元，其中16.04%、1.98%及81.98%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行借款總額港幣3,075,840,000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現時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約為89.01%及85.48%（二零一七年十二月三十一日：分別約為83.15%及63.99%）。

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5,405,600,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣5,630,480,000元），較上一年度減少港幣224,880,000元。

資本負債比率

餘下集團之資本負債比率（即銀行借款及擔保債券之總和（扣除現金及現金等價物以及受限制現金後）除以權益總額）約為83.24%（二零一七年十二月三十一日：約83.25%）。

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197,180,000元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：約港幣4,842,550,000元)作為資本開支，包括購買物業、廠房及設備、投資物業及持作開發或出售土地。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團尚未履行之已訂約資本承擔合共約為港幣402,060,000元，包括以下各項之承擔：

- 就一級土地開發業務的未支付土地成本約29,270,000美元(相當於約港幣229,160,000元)；
- 就倉庫設施承諾的未支付建築成本約人民幣43,500,000元(相當於約港幣49,500,000元)；
- 就北控城投應付的未支付注資約人民幣105,000,000元(相當於約港幣119,500,000元)；及
- 就應付一間合營企業的未支付注資約500,000美元(相當於約港幣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，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，從而影響餘下集團資產淨值。由於餘下集團部分借款及現金結餘以港幣及美元計值，一但人民幣兌港幣升值／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)應付之總代價。該項交易已於截至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)之董事。收購事項之詳情見本公司聯站及聯交所網站。

(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，各方擬於中國境外聯合成立一間實體，作為普通合夥人，該實體將連同各方(及／或其關聯公司)(作為有限合夥人)共同在中國境外成立一個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稱「該等物業」)。有關代價約為人民幣67億元(相當於約港幣77億元)，乃基於框架協議所載該等物業之價值釐定。框架協議之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。有關該項交易之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平方米之79幅土地，代價約為29,270,000美元(相當於約港幣229,160,000元)。由於完成交易之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1,490,020,000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港幣126,470,000元（二零一七年：約港幣101,360,000元）（包括員工成本及董事薪酬）。僱員薪酬基於工作表現、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的評估，向若干僱員授出酌情花紅及購股權。

餘下集團之未經審核備考財務資料

緒言

以下為除目標集團外之本集團（「餘下集團」）於建議出售事項完成後之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之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。未經審核備考財務資料乃為說明建議出售事項之影響而編製，(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而言）完成。

餘下集團之未經審核備考財務資料由董事基於彼等之判斷、估計及假設，按照上市規則第4.29段編製，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之財務狀況，以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之財務表現及現金流量。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃基於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（摘錄自本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之已刊發中期報告）編製，並就建議出售事項作出下文所載在事實方面可支持且直接歸因於建議出售事項之若干備考調整。

餘下集團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乃基於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（摘錄自本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發年報）編製，並就建議出售事項作出下文所載在事實方面可支持且直接歸因於建議出售事項之若干備考調整。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之過往財務資料、本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發年報、本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之已刊發中期報告、本通函附錄二所載目標集團之過往財務資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之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 (未經審核) 港幣千元 (附註1)	備考調整		餘下集團 (未經審核) 港幣千元
		港幣千元 (附註2(a))	港幣千元 (附註2(b))	
非流動資產				
物業、廠房及設備	551,401	(2,073)	–	549,328
投資物業	7,647,558	(2,160,375)	–	5,487,183
使用權資產	75,763	–	–	75,763
商譽	123,022	–	–	123,022
於合營企業之權益	2,026,525	–	–	2,026,525
於聯營公司之權益	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	–	–	18,596
預付款項、按金及其他應收款項	10,159	–	–	10,159
持作發展或銷售之土地	4,158,375	–	–	4,158,375
已抵押及受限制銀行存款	7,929	(2,314)	–	5,615
非流動資產總值	15,290,325	(2,164,762)	–	13,125,563
流動資產				
發展中物業	1,351,248	–	–	1,351,248
持作銷售之物業	101,145	–	–	101,145
存貨	13,784	–	–	13,784
貿易應收賬款	82,704	(8,417)	–	74,287
預付款項、按金及其他應收款項	249,704	(63,575)	–	186,129
應收合營企業款項	95,025	–	–	95,025
已抵押及受限制銀行存款	6,964	(4,387)	–	2,577
現金及現金等價物	425,591	349,498	*1,029,975	1,805,064
	2,326,165	273,119	1,029,975	3,629,259
分類為持作銷售之出售集團資產	2,914,103	–	–	2,914,103
流動資產總值	5,240,268	273,119	1,029,975	6,543,362
* 現金及現金等價物拆分				港幣千元
代價				993,785
累計增值稅抵免之75% (由完成起計一年後之應收款項)				37,326
減：交易成本				(1,136)
				<u>1,029,975</u>

附錄四

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團	備考調整		餘下集團
	(未經審核) 港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2(a))	港幣千元 (附註2(b))	(未經審核) 港幣千元
流動負債				
貿易應付賬款	445,031	-	-	445,031
其他應付款項及應計款項	547,867	(97,462)	-	450,405
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
銀行及其他借款	2,117,932	(46,285)	-	2,071,647
應付所得稅	48,779	(748)	103,906	151,937
賠償撥備	243,218	-	-	243,218
	<u>3,456,122</u>	<u>(144,495)</u>	<u>103,906</u>	<u>3,415,533</u>
與分類為持作銷售之資產直接相關之負債	847,793	-	-	847,793
流動負債總額	<u>4,303,915</u>	<u>(144,495)</u>	<u>103,906</u>	<u>4,263,326</u>
流動資產淨值	<u>936,353</u>	<u>417,614</u>	<u>926,069</u>	<u>2,280,036</u>
資產總值減流動負債	<u>16,226,678</u>	<u>(1,747,148)</u>	<u>926,069</u>	<u>15,405,599</u>
非流動負債				
應付一間合營企業款項	212,562	-	-	212,562
應付其他關聯方款項	191,678	(139,361)	-	52,317
銀行及其他借款	2,630,785	(806,677)	-	1,824,108
擔保債券	5,805,559	-	-	5,805,559
遞延收入	134,849	(73,528)	-	61,321
界定福利責任	13,876	-	-	13,876
遞延稅項負債	1,530,931	(143,146)	-	1,387,785
非流動負債總額	<u>10,520,240</u>	<u>(1,162,712)</u>	<u>-</u>	<u>9,357,528</u>
資產淨值	<u><u>5,706,438</u></u>	<u><u>(584,436)</u></u>	<u><u>926,069</u></u>	<u><u>6,048,071</u></u>

附錄四

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團	備考調整		餘下集團
	(未經審核) 港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2(a))	港幣千元 (附註2(b))	(未經審核) 港幣千元
權益				
本公司股東應佔權益				
已發行股本	696,933	-	-	696,933
儲備	2,793,617	(438,320)	785,596	3,140,893
非控股權益	3,490,550	(438,320)	785,596	3,837,826
	2,215,888	(146,116)	140,473	2,210,245
權益總額	5,706,438	(584,436)	926,069	6,048,071

餘下集團之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	備考調整		餘下集團
	(未經審核)			(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(附註1)	(附註3(a))	(附註3(b))	
收入	688,365	(71,194)	–	617,171
銷售及服務成本	(343,077)	4,365	–	(338,712)
毛利	345,288	(66,829)	–	278,459
投資物業之公平值變動淨額	508,507	(438,085)	–	70,422
其他收入及收益淨額	72,259	(4,462)	819,117	886,914
銷售及分銷開支	(3,115)	–	–	(3,115)
行政開支	(205,020)	24,726	–	(180,294)
其他開支	(19,423)	(12)	–	(19,435)
財務費用	(610,127)	24,235	–	(585,892)
分佔下列者之溢利或虧損：				
合營企業	(17,632)	–	–	(17,632)
聯營公司	(38,769)	–	–	(38,769)
除稅前溢利	31,968	(460,427)	819,117	390,658
所得稅	(133,259)	114,084	(94,818)	(113,993)
年內溢利／(虧損)	<u>(101,291)</u>	<u>(346,343)</u>	<u>724,299</u>	<u>276,665</u>
由下列者應佔：				
本公司股東	(270,634)	(195,546)	524,972	58,792
非控股權益	169,343	(150,797)	199,327	217,873
	<u>(101,291)</u>	<u>(346,343)</u>	<u>724,299</u>	<u>276,665</u>

餘下集團之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 (未經審核)			餘下集團 (未經審核)
	港幣千元 (附註1)	備考調整		
	港幣千元 (附註3(a))	港幣千元 (附註3(b))	港幣千元	港幣千元
年內溢利／(虧損)	<u>(101,291)</u>	<u>(346,343)</u>	<u>724,299</u>	<u>276,665</u>
其他全面收益／(虧損)				
可能於往後年度重新分類至損益之				
其他全面收益／(虧損)：				
—換算海外業務之匯兌差額	511,766	(28,440)	—	483,326
—出售附屬公司時將匯兌波動儲備重新分類	—	—	(3,559)	(3,559)
—分佔下列者之其他全面收益／(虧損)：				
合營企業	70,800	—	—	70,800
聯營公司	<u>16,437</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,437</u>
可能於往後年度重新分類至損益之				
其他全面收益淨額	<u>599,003</u>	<u>(28,440)</u>	<u>(3,559)</u>	<u>567,004</u>
不會於往後年度重新分類至損益之				
其他全面虧損：				
—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
—界定福利計劃之精算虧損	(79)	—	—	(79)
—自物業、廠房及設備轉撥至投資物業時產生之重估虧損	(9,743)	—	—	(9,743)
—分佔下列者之其他全面收益／(虧損)：				
合營企業	(7,314)	—	—	(7,314)
聯營公司	<u>(1,904)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,904)</u>

附錄四

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團	備考調整		餘下集團
	(未經審核) 港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註3(a))	港幣千元 (附註3(b))	(未經審核) 港幣千元
不會於往後年度重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	(7,541)	-	-	(7,541)
年內其他全面虧損(扣除零所得稅)	591,462	(28,440)	(3,559)	559,463
年內全面收益總額	<u>490,171</u>	<u>(374,783)</u>	<u>720,740</u>	<u>836,128</u>
由下列者應佔：				
本公司股東	278,124	(211,603)	522,392	588,913
非控股權益	<u>212,047</u>	<u>(163,180)</u>	<u>198,348</u>	<u>247,215</u>
	<u>490,171</u>	<u>(374,783)</u>	<u>720,740</u>	<u>836,128</u>

餘下集團之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

	本集團	備考調整		餘下集團
	(未經審核) 港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註3(a))	港幣千元 (附註3(b))	(未經審核) 港幣千元
經營活動之現金流量				
經營活動所用現金流量淨額	(328,633)	25,580	–	(303,053)
投資活動之現金流量				
購買物業、廠房及設備項目	(15,719)	1,517	–	(14,202)
收購投資物業	(403,458)	111,699	–	(291,759)
已收政府補助	17,057	–	–	17,057
於合營企業之投資	(11,243)	–	–	(11,243)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項	2,593	–	–	2,593
出售使用權資產項目之所得款項	5,579	–	–	5,579
購買按公平值入賬並於其他全面收益內 處理之股本投資	(6,746)	–	–	(6,746)
向一間合營企業提供之墊款	(17,813)	–	–	(17,813)
向一間合營企業提供貸款還款	53,438	–	–	53,438
已收利息	18,456	(644)	–	17,812
出售附屬公司	–	–	1,240,730	1,240,730
收購時期限超過三個月之定期存款減少	34,524	–	–	34,524
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額	(323,332)	112,572	1,240,730	1,029,970

	本集團	備考調整		餘下集團
	(未經審核)			(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(附註1)	(附註3(a))	(附註3(b))	
融資活動之現金流量				
新造貸款	2,493,474	(230,879)	–	2,262,595
償還銀行貸款	(2,723,570)	46,602	–	(2,676,968)
新造其他貸款	950,000	–	–	950,000
償還其他貸款	(20,237)	–	–	(20,237)
發行擔保債券	5,778,180	–	–	5,778,180
償還擔保債券	(4,290,000)	–	–	(4,290,000)
償付過往年度收購非控股權益之代價	(1,318,036)	–	–	(1,318,036)
其他關聯方墊款淨額	13,292	(7,846)	–	5,446
已付利息	(559,083)	23,592	–	(535,491)
融資活動之現金流量淨額	<u>324,020</u>	<u>(168,531)</u>	<u>–</u>	<u>155,489</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(327,945)	(30,379)	1,240,730	882,406
於年初之現金及現金等價物	1,100,278	–	–	1,100,278
匯率變動之影響淨額	69,025	1,988	–	71,013
於年末之現金及現金等價物	<u>841,358</u>	<u>(28,391)</u>	<u>1,240,730</u>	<u>2,053,697</u>

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之已刊發中期報告所載本集團於二零二一年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表，而為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及未經審核備考綜合現金流量表，數額乃分別摘錄自本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載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下列備考調整，當中假設建議出售事項已於二零二一年六月三十日完成：

估計出售收益(假設建議出售事項已於二零二一年六月三十日完成)計算如下：

- 該等調整指終止確認目標集團於二零二一年六月三十日之資產及負債，當中假設建議出售事項已於二零二一年六月三十日完成。目標集團之資產及負債摘錄自本集團之未經審核簡明綜合財務狀況表。

此外，該調整包括買方就結欠賣方之股東貸款已付各目標公司之墊款港幣426,289,000元。透過動用有關墊款，賣方將全面解除股東貸款，當中假設建議出售事項已於二零二一年六月三十日完成。

- 該等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下之估計出售收益，計算如下：

		港幣千元
代價	附註(i)	1,457,400
減：已終止確認之目標集團淨資產	附註(ii)	(584,436)
加：目標集團之非控股權益		146,116
減：出售股東貸款	附註(iii)	(426,289)
減：目標集團累積外匯換算差額重新計入損益	附註(iv)	22,692
減：有關出售目標集團之所得稅開支	附註(v)	(103,906)
		<hr/>
扣除交易成本前之估計出售收益		511,577
減：建議出售事項應佔之估計交易成本	附註(vi)	(1,136)
		<hr/>
估計出售收益		<u>510,441</u>

附註：

- (i) 該數額指買方於建議出售事項完成時應付本公司之總代價為數人民幣1,159,000,000元(相等於約港幣1,457,000,000元)。

	港幣千元
代價	993,785
累計增值稅抵免之75%	37,326
股東貸款	426,289
	<u>1,457,400</u>

- (ii) 該數額指目標集團於二零二一年六月三十日之淨資產如下：

	港幣千元
目標集團於二零二一年六月三十日之資產*	1,891,643
目標集團於二零二一年六月三十日之負債*	<u>(1,307,207)</u>
已終止確認之目標集團淨資產	<u>584,436</u>

* 該等數額指經對銷後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。

- (iii) 該數額指按照出售協議出售之股東貸款，猶如建議出售事項已於二零二一年六月三十日完成。
- (iv) 該數額指與目標集團海外業務有關且將轉撥至損益之累積貨幣換算差額，猶如建議出售事項已於二零二一年六月三十日完成。
- (v) 該數額指就建議出售事項之收益應付中國稅務機關之估計預扣稅，乃基於10%之稅率計算。
- (vi) 交易成本指出售目標集團直接應佔之專業費用，估計將約為港幣1,136,000元，並假設有相關費用將以現金償付。

3. 已對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下列備考調整，當中假設建議出售事項已於二零二零年一月一日完成：

估計出售收益(假設建議出售事項已於二零二零年一月一日完成)計算如下：

- (a) 該等調整指剔除目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績及現金流量，當中假設建議出售事項已於二零二零年一月一日完成。目標集團之其他全面收益表及現金流量表乃摘錄自本集團之經審核綜合其他全面收益表及現金流量表。

- (b) 該等調整指假設建議出售事項已於二零二零年一月一日完成下之估計出售收益，計算如下：

		港幣千元
代價	附註(i)	1,314,535
減：已終止確認之目標集團淨資產	附註(ii)	(156,308)
加：目標集團之非控股權益		39,084
減：出售股東貸款	附註(iii)	(373,598)
減：目標集團累積外匯換算差額重新計入損益	附註(iv)	(3,559)
減：有關出售目標集團之所得稅開支	附註(v)	(94,818)
		<hr/>
扣除交易成本前之估計出售收益		725,336
減：建議出售事項應佔之估計交易成本	附註(vi)	(1,037)
		<hr/>
估計出售收益		<u><u>724,299</u></u>

建議出售事項之現金流量淨額之分析：

		港幣千元
代價		1,314,535
減：建議出售事項應佔之估計交易成本		(1,037)
減：目標集團持有之現金及現金等價物		(72,768)
		<hr/>
		<u><u>1,240,730</u></u>

附註：

- (i) 該數額指買方於建議出售事項完成時應付本公司之總代價為數人民幣1,176,000,000元(相等於約港幣1,315,000,000元)。

	港幣千元
代價	906,875
累計增值稅抵免之75%	34,062
股東貸款	373,598
	<hr/>
	<u><u>1,314,535</u></u>

- (ii) 該數額指目標集團於二零二零年一月一日之淨資產如下：

	港幣千元
目標集團於二零二零年一月一日之資產*	1,628,285
目標集團於二零二零年一月一日之負債*	(1,471,977)
	<hr/>
已終止確認之目標集團淨資產	<u><u>156,308</u></u>

- * 該等數額指經對銷後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。

- (iii) 該數額指按照出售協議出售之股東貸款，猶如建議出售事項已於二零二零年一月一日完成。
 - (iv) 該數額指與目標集團海外業務有關且將轉撥至損益之累積貨幣換算差額，猶如建議出售事項已於二零二零年一月一日完成。
 - (v) 該數額指就建議出售事項之收益應付中國稅務機關之估計預扣稅，乃基於10%之稅率計算。
 - (vi) 交易成本指出售目標集團直接應佔之專業費用，估計將約為港幣1,037,000元，並假設有相關費用將以現金償付。
4. 就餘下集團之未經審核備考財務資料而言，若適用，餘下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內之人民幣已按人民幣0.83元兌港幣1.00元之匯率兌換為港幣，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之人民幣已按人民幣0.89元兌港幣1.00元之匯率兌換為港幣。
5. 除附註3(a)所述有關剔除目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績及現金流量之調整外，上述調整預期不會持續對餘下集團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構成影響。

獨立申報會計師就編撰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撰未經審核備考財務資料出具之鑒證報告

敬啟者：

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成有關就北京建設(控股)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編撰 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之鑒證業務，僅作說明用途。未經審核備考財務資料包括 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」)的建議授權所刊發日期為二零二二年三月三日的通函(「通函」)第IV-2至IV-13頁所載 貴集團於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、未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表和相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編撰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。

董事編撰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的財務狀況的影響，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 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，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的資料乃由董事摘錄自 貴集團於二零二一年六月三十日的財務狀況及截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量（已分別就此刊發中期報告及審計報告）。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事負責按照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」編撰未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們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的成文政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任是按上市規則第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。對於我們先前就編撰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的收件人的責任外，我們概不承擔任何責任。

我們按照香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3420號「就編撰招股章程所載的備考財務資料作出報告的鑒證業務」進行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序以對董事是否已按照上市規則第4.29段並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編撰未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是次委聘而言，我們並無責任更新用以編撰未經審核備考財務資料的任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且我們在是次委聘的過程中亦無審核或審閱用以編撰未經審核備考財務資料的財務資料。

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，我們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準則妥為編撰提交報告的合理鑒證業務，涉及進程序以評估董事於編撰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，並就下列各項獲取充足及適當的憑證：

- 相關備考調整是否已使該等準則產生適當影響；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，當中會考慮申報會計師對 貴集團性質、與編撰未經審核備考財務資料有關的建議出售事項及其他相關業務情況的理解。

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。

我們相信，我們已獲取充足及適當的憑證，作為我們意見的基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編撰；
- (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

二零二二年三月三日

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其對於本公司將出售之物業權益於二零二一年十二月三十一日之估值發出之函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



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

報告日期：二零二二年三月三日



敬啟者：

關於：四(4)項位於中華人民共和國江蘇省之物業(統稱「該等物業」)之估值

按照吾等所獲得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)若干附屬公司所持有位於中華人民共和國(「中國」)之若干物業權益(詳情載於隨附之估值報告內)進行估值之指示，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十二月三十一日(「估值日期」)之資本價值之意見，僅供貴公司載入與一項可能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」。

本估值符合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證券上市規則》第五章及第12項應用指引所載之規定。

估值假設

吾等之估值假設業主在公開市場上出售物業，且並無憑藉或承擔遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何會導致物業權益之價值受到影響之類似安排的利益或負擔。

吾等之估值並無考慮物業權益結欠之任何押記、按揭或款項，亦無考慮於進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，否則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以總建築面積為基礎，惟吾等並無根據皇家特許測量師學會提倡之《國際物業測量標準》重新測量建築面積。

估值方法

吾等採納直接比較法，基於可資比較物業之要約進行比較。吾等已分析位置及特徵等方面相若之可資比較物業，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，我們倚賴由 貴公司中國法律顧問天元律師事務所提供之法律意見，並獲提供有關該等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倚賴由 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。

吾等對該等物業之實地視察乃由趙倩女士（彼有兩年中國物業估值經驗）於二零二二年一月二十二日及二十三日進行。吾等已視察該等物業之外部。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樓宇設施進行任何測試。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設施等方面是否適合進行任何未來開發。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地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。

吾等假設該等物業按名義年度土地使用費獲授具特定年期之可轉讓土地使用權，且所有應付之土地出讓金已全數繳清。除非另有指明，否則吾等亦假設業主擁有該等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 貴公司向吾等提供之資料之真實及準確性。吾等亦曾要求 貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重要事實。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。

負責估值師可提供客觀及無偏見估值並有能力承擔估值工作。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任何責任。

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，所有其他顧問及專家（倘獲委任）被視為就其服務向 貴公司提供之合約承擔，以及被視作已向 貴公司支付在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔的責任（如適當）後之承擔，吾等根據相同基準合理應付之款項。

即使有以上條文，惟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，在所有情況下均限於不超過港幣五十萬元整。無論如何，即使已獲告知可能存在任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於溢利損失、機會成本等），吾等亦不會就上述情況承擔責任。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上一項條文計算之金額及本條款所規定金額之較低者。

貴公司須對吾等基於就委聘所提供之資料，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之嚴重疏忽、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。

除非另有說明，否則本報告所載所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣列值；而建築及地盤面積則以平方米列示。

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 *MRICS MHKIS*
謹啟

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。梁先生擁有約二十年中國物業估值經驗。

估值概要

編號	物業地址	於估值日期之市值
持作投資物業		
1.	中國江蘇省 蘇州市太倉市 城廂鎮獨婁路8號 太倉新丹國際物流園	人民幣669,000,000元
2.	中國江蘇省 蘇州市太倉市 城廂鎮西新路9號 太倉福地歐美工業園	人民幣249,000,000元
3.	中國江蘇省 蘇州市常熟市 東南街道 東南大道1150號 嘉地(常熟)國際產業園	人民幣641,000,000元
4.	中國江蘇省 蘇州市吳中經濟開發區 郭巷街道淞葦路1688號 蘇州吳中工業園	人民幣258,000,000元
	總計	人民幣1,817,000,000元

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.	中國江蘇省 蘇州市太倉市 城廂鎮獨婁路8號 太倉新丹國際物流園	於二零二零年竣工之該物業包括五個倉庫、一幢綜合樓宇及若干附屬樓宇／構築物。該物業建於一幅地盤面積約為138,446.10平方米之工業地塊上。 該物業之總建築面積合共約為150,523.86平方米，明細如下：	按照由 貴公司提供之資料，該物業中總建築面積合共約105,118.18平方米之部分已租予六名租戶，月租合共為人民幣4,637,360元(含管理費)。 該物業中總建築面積合共約25,696.77平方米之部分目前空置。 於估值日期，該物業餘下部分為業主自用或公共空間。	人民幣 669,000,000元 (人民幣陸億陸 仟玖佰萬圓整)
		部分	總建築面積 (平方米)	
		倉庫	130,814.95	
		綜合樓宇	1,000.86	
		附屬樓宇	18,708.05	
		就持有該物業出讓之土地使用權將於二零六七年十月八日到期，作倉庫用途。當前應就該土地向政府支付之年度土地使用費為每平方米人民幣3.0元。		

附註

- a) 根據太倉市國土資源局與本公司間接非全資附屬公司新丹物流設施發展(蘇州)有限公司(「**TCIV外商獨資企業**」)訂立之國有土地使用權出讓合同(文件編號:3205852017CR0065),地盤面積約138,446.10平方米的該物業之土地使用權已出讓予**TCIV外商獨資企業**,為期50年,作倉庫用途。該物業受限於以下主要開發條件:
- | | | |
|--------|---|--|
| 一般發展規劃 | : | 倉庫 |
| 容積率 | : | 1.10 – 2.30 |
| 其他限制 | : | TCIV外商獨資企業 內部行政辦公室及生活服務設施之地盤面積不得超逾出讓面積之7%及不得超逾總建築面積合共15%。 |
- b) 根據日期為二零二零年十二月十日之不動產權證(文件編號:蘇(2020)太倉市不動產權第8527686號),就地盤面積約為138,446.10平方米的該物業出讓之土地使用權將於二零六七年十月八日到期,作倉庫用途;該物業總建築面積合共約為150,523.86平方米之不動產業權亦作倉庫用途。該物業之登記業主為**TCIV外商獨資企業**。
- c) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供之法律意見,當中載有(其中包括)以下各項:
- (i) **TCIV外商獨資企業**已合法取得該物業之業權;
 - (ii) 該物業受按揭限制;及
 - (iii) **TCIV外商獨資企業**擁有使用、佔用、轉讓、出租、抵押及出售該物業之法定權利,惟受上述按揭限制。
- d) 考慮到上述法律意見,吾等之估值乃基於以下假設作出:該物業之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之剩餘年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業,而毋須向有關當局支付任何額外地價、出讓金或其他繁苛費用。
- e) 按照 貴公司所告知,發展項目總承包商正申索爭議建設成本人民幣22,000,000元。吾等假設糾紛已全面解決,並無於上述估值中計提撥備。

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.	中國江蘇省 蘇州市太倉市 城廂鎮西新路9號 太倉福地歐美工業園	於二零一七年竣工之該物業包括五個車間及若干附屬樓宇。該物業建於一幅地盤面積約為94,869.10平方米之工業地塊上。 該物業之總建築面積合共約為66,395.89平方米，明細如下：	按照由 貴公司提供之資料，該物業已全數租予多名租戶，月租合共為人民幣1,872,046元(含管理費)。	人民幣 249,000,000元 (人民幣貳億肆 仟玖佰萬圓整)
		部分	總建築面積 (平方米)	
		車間	66,014.54	
		附屬樓宇	381.35	
		就持有該物業出讓之土地使用權將於二零六五年七月二十八日到期，作工業用途。當前應就該土地向政府支付之年度土地使用費為每平方米人民幣1.2元。		

附註

- a) 根據太倉市國土資源局與本公司間接非全資附屬公司福城工業設施發展(太倉)有限公司(「TCII外商獨資企業」)訂立之國有土地使用權出讓合同(文件編號：3205852015CR0019)，該物業地盤面積約88,450.80平方米的一部分之土地使用權已出讓予TCII外商獨資企業，為期50年，作工業(物流設備)用途。該部分物業受限於以下主要開發條件：

一般發展規劃	:	工業(工業生產)
容積率	:	0.70 – 1.50
樓宇密度	:	≤ 62%
綠化覆蓋率	:	10% – 20%
樓宇高度	:	≤ 24米
其他限制	:	TCII外商獨資企業內部行政辦公室及生活服務設施之地盤面積不得超逾出讓面積之7%

- b) 根據由上述相同訂約方訂立之另一份國有土地使用權出讓合同（文件編號：3205852015CR0051），該物業地盤面積約6,418.30平方米的另一部分之土地使用權已出讓予TCIII外商獨資企業，為期50年，作工業（物流設備）用途。該部分物業受限於以下主要開發條件：

一般發展規劃	:	工業（物流設備）
容積率	:	0.70 – 1.50
樓宇密度	:	≤ 62%
綠化覆蓋率	:	10% – 20%
樓宇高度	:	≤ 24米
其他限制	:	TCIII外商獨資企業內部行政辦公室及生活服務設施之地盤面積不得超逾出讓面積之7%

- c) 根據日期為二零一七年十二月六日之不動產權證（文件編號：蘇(2017)太倉市不動產權第0030465號），就地盤面積約為94,869.10平方米的該物業出讓之土地使用權將於二零六五年七月二十八日到期，作工業（物流設備）用途；而該物業總建築面積合共約為66,395.89平方米之樓宇業權亦作工業用途。該物業之登記業主為TCIII外商獨資企業。
- d) 根據日期為二零一七年之竣工驗收證明書，該物業之建設工程已竣工。
- e) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (i) TCIII外商獨資企業已合法取得該物業之業權；
 - (ii) 該物業受按揭限制；及
 - (iii) TCIII外商獨資企業擁有使用、佔用、轉讓、出租、抵押及出售該物業之法定權利，惟受上述按揭限制。
- f) 考慮到上述法律意見，吾等之估值乃基於以下假設作出：該物業之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之剩餘年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而毋須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
3.	中國江蘇省 蘇州市常熟市 東南街道 東南大道1150號 嘉地(常熟) 國際產業園	於二零一九年竣工之該 物業包括十一個車間、一 幢綜合樓宇及若干附屬 樓宇。該物業建於一幅地 盤面積約為272,902.00平 方米之工業地塊上。	按照由 貴公司提供之 資料，該物業已全數租予 多名租戶，月租合共為人 民幣2,489,006元(含管理 費)。	人民幣 641,000,000元 (人民幣陸億肆 仟壹佰萬圓整)
		該物業之總建築面積合 共約為173,738.86平方 米，明細如下：		
		部分	總建築面積 (平方米)	
		車間	169,687.02	
		綜合樓宇	3,346.64	
		附屬樓宇	705.2	
		就持有該物業出讓之土 地使用權將於二零六六 年六月十二日到期，作工 業用途。當前應就該土地 向政府支付之年度土地 使用費為每平方米人民 幣5.0元。		

附註

- a) 根據常熟市國土資源局與本公司間接非全資附屬公司嘉地工業地產發展(常熟)有限公司(「常熟外商獨資企業」)訂立之國有土地使用權出讓合同(文件編號：3205812016CR0049)，該物業地盤面積約272,902.00平方米之土地使用權已出讓予常熟外商獨資企業，為期50年，作工業用途。該物業受限於以下主要開發條件：
- | | | |
|--------|---|--|
| 一般發展規劃 | : | 標準工廠車間 |
| 容積率 | : | ≥ 0.8 |
| 樓宇密度 | : | ≤ 55% |
| 綠化覆蓋率 | : | 15% – 20% |
| 其他限制 | : | 常熟外商獨資企業內部行政辦公室及生活服務設施之地盤面積不得超逾出讓面積之7%及不得超逾總建築面積合共15%。 |
- b) 根據日期為二零一九年七月五日之不動產權證(文件編號：蘇(2019)常熟市不動產權第8113834號)，就地盤面積約為272,902.00平方米的該物業出讓之土地使用權將於二零六六年六月十二日到期，作工業用途；而該物業總建築面積合共約為173,738.86平方米之樓宇業權亦作工業用途。該物業之登記業主為常熟外商獨資企業。
- c) 根據日期均為二零一九年之兩份竣工驗收證明書，該物業之建設工程已竣工。
- d) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- (i) 常熟外商獨資企業已合法取得該物業之業權；
 - (ii) 該物業受按揭限制；及
 - (iii) 常熟外商獨資企業擁有使用、佔用、轉讓、出租、抵押及出售該物業之法定權利，惟受上述按揭限制。
- e) 考慮到上述法律意見，吾等之估值乃基於以下假設作出：該物業之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之剩餘年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而毋須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								
4.	中國江蘇省 蘇州市 吳中經濟開發區 郭巷街道 淞葦路1688號 蘇州吳中工業園	於二零二零年竣工之該物業包括五個車間、一幢綜合樓宇及若干附屬樓宇。該物業建於一幅地盤面積約為99,568.90平方米之工業地塊上。	按照由 貴公司提供之資料，該物業已全數租予多名租戶，月租合共為人民幣1,900,276元(含管理費)。	人民幣 258,000,000元 (人民幣貳億伍 仟捌佰萬圓整)								
		該物業之總建築面積合共約為65,282.22平方米，明細如下：										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車間</td> <td>61,448.93</td> </tr> <tr> <td>綜合樓宇</td> <td>2,755.27</td> </tr> <tr> <td>附屬樓宇</td> <td>1,078.02</td> </tr> </tbody> </table>	部分	總建築面積 (平方米)	車間	61,448.93	綜合樓宇	2,755.27	附屬樓宇	1,078.02		
部分	總建築面積 (平方米)											
車間	61,448.93											
綜合樓宇	2,755.27											
附屬樓宇	1,078.02											
		就持有該物業出讓之土地使用權將於二零六六年十二月十九日到期，作工業用途。當前應就該土地向政府支付之年度土地使用費為每平方米人民幣5.0元。										

附註

- a) 根據蘇州市國土資源局與本公司間接非全資附屬公司嘉地工業設施發展(蘇州)有限公司(「蘇州外商獨資企業」)訂立之國有土地使用權出讓合同(文件編號：3205012017CR0001)，該物業地盤面積約99,568.90平方米之土地使用權已出讓予蘇州外商獨資企業，為期50年，作工業用途。該物業受限於以下主要開發條件：

一般發展規劃	:	工業
容積率	:	0.80 – 2.50
樓宇密度	:	30% – 60%
綠化覆蓋率	:	18% – 20%
其他限制	:	蘇州外商獨資企業內部行政辦公室及生活服務設施之地盤面積不得超逾出讓面積之7%及不得超逾總建築面積合共15%。

- b) 根據日期為二零二零年四月二十三日之不動產權證(文件編號：蘇(2020)蘇州市不動產權第6011124號)，就地盤面積約為99,568.90平方米的該物業出讓之土地使用權將於二零六六年十二月十九日到期，作工業用途；而該物業總建築面積合共約為65,282.22平方米之樓宇業權亦作工業用途。該物業之登記業主為蘇州外商獨資企業。

- c) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (i) 蘇州外商獨資企業已合法取得該物業之業權；
- (ii) 該物業受按揭限制；及
- (iii) 蘇州外商獨資企業擁有使用、佔用、轉讓、出租、抵押及出售該物業之法定權利，惟受上述按揭限制。

- d) 考慮到上述法律意見，吾等之估值乃基於以下假設作出：該物業之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之剩餘年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而毋須向有關當局支付任何額外地價、出讓金或其他繁苛費用。

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；董事共同及個別地願就本通函的資料承擔全部責任。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準確完備，沒有誤導或欺詐成份，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，本公司董事及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條須記錄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
	受控制法團權益(附註)	42,491,800	0.610
		<u>150,666,000</u>	<u>2.163</u>

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

(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，概無董事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%
	23,000,000				0.3299%
鄭靜富先生	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%
	10,500,000				0.1506%

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%
	17,000,000				0.2438%
葛根祥先生	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%
	6,337,000				0.0909%
朱武祥先生	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%
	4,500,000				0.0645%
陳進思先生	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%
	45,000,000				0.0645%
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，概無本公司董事或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）；(ii)須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置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

於最後實際可行日期，就董事所知，下列各方（本公司董事或最高行政人員除外）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記錄於本公司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：

1. 皓明持有1,557,792,500股股份。
2. 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。
3. 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。
4. Illumination持有87,451,458股股份。
5. 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，概無任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）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記錄於本公司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從事物業投資及發展業務的北控城市發展之董事，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

以下為提供本通函所載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，上述專家概無於推廣本集團任何成員公司或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綜合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）與若干銀行（作為貸款人）於二零二一年六月九日訂立之融資協議，內容有關總額最多為65,000,000美元及港幣195,000,000元之若干定期貸款融資；
- (b) 凡宜和外高橋控股有限公司（作為借款人）、本公司（作為擔保人）與若干銀行（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（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）之若干定期貸款融資；
- (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）與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）與本公司日期為二零二零年八月七日之公告所載聯席牽頭經辦人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,內容有關金額最多為100,000,000美元之定期貸款融資;及
- (f) BPHL Capital(作為發行人)、本公司(作為擔保人)與本公司日期為二零二零年二月二十五日之公告所載聯席牽頭經辦人於二零二零年二月二十四日訂立之認購協議,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。

8. 其他事項

- (a) 本公司之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、香港公司治理公會及特許公司治理公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之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) 本公司之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. 展示文件

下列文件之副本於自本通函日期起計十四(14)日期間在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bphl.com.hk)登載:

- (a) 本附錄「7. 重大合約」一段所述之重大合約;
- (b) 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財政年度之年度報告;
- (c) 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告;

- (d) 安永會計師事務所發出有關餘下集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄四；
- (e) 物業估值師發出之估值報告，全文載於本通函附錄五；及
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書。

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」)謹訂於二零二二年三月二十三日(星期三)上午十一時正以電子方式舉行股東特別大會(「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二零二二年三月三日之通函所界定者具有相同涵義。

1. 「動議授權並批准本公司按照其日期為二零二二年三月三日之通函所列主要條款以公開掛牌方式出售待售股份，並批准、追認及確認根據建議出售事項(構成非常重大出售事項)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據此擬進行之交易作出彼／彼等可能認為屬必須、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，二零二二年三月三日

股東特別大會通告

附註：

1. 登記股東務請提供其本人或其受委代表(委任股東特別大會主席除外)之有效電郵地址，以便受委代表接收可在網上參與卓佳電子會議系統之登錄訪問代碼。

登記股東將可使用本公司所發送通知信函上提供之用戶名稱及密碼，透過指定網址(<https://spot-meeting.tricor.hk>) (「網上平台」) 在網上出席股東特別大會、表決及提問。

透過銀行、經紀、保管人或香港中央結算有限公司於中央結算及交收系統持有股份之非登記股東亦可在網上出席股東特別大會、表決及提問。就此而言，彼等應直接諮詢彼等之銀行、經紀或保管人(視情況而定)以便作出必要安排。

網上平台將於股東特別大會開始前約30分鐘開放予登記股東及非登記股東登入，並可透過智能電話、平板裝置或電腦於任何可連接互聯網之地點進入。股東應預留充裕時間以登入網上平台並完成相關程序。

2. 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受委代表代其出席及表決。受委代表無需為本公司股東。如委任一名以上受委代表，則有關委任書須註明每名受委代表所代表之股份數目及類別。
3. 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，透過指定網址(<https://spot-meeting.tricor.hk>)交回，方為有效。
4. 釐定本公司股東出席股東特別大會並於會上表決之權利之記錄日期(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之截止日期)將為二零二二年三月十七日(星期四)。所有已填妥之過戶表格連同有關股票必須於二零二二年三月十七日(星期四)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。
5. 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親身或委派受委代表於股東特別大會上就該等股份表決，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則上述出席人士中排名首位或(視情況而定)較先者方有權就有關聯名持有股份表決，而就此而言，優先次序乃根據聯名持有人在股東名冊內就有關聯名持有股份之排名先後釐定。
6. 建議決議案之詳情載於本公司日期為二零二二年三月三日之通函。

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。