

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



## BEIJING PROPERTIES (HOLDINGS) LIMITED

### 北京建設（控股）有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：925)

#### 有關以公開掛牌方式進行 潛在主要交易之 建議授權

##### 建議出售事項

本公司議決出售出售權益，即賣方(本集團的全資附屬公司)所持有目標公司的50%股權。

鑒於本公司為一間國家控制上市公司，出售其附屬公司持有的目標公司股權須根據規管出售於附屬公司的國家控制資產的中國法律及法規之規定，於經核准產權交易所進行公開掛牌程序。

##### 上市規則之涵義

根據市場的初步資料，已有潛在買家表示有意投標建議出售事項。根據初步最低購買代價的款額，建議出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%。因此，建議出售事項預計將構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公佈及股東批准規定。

本公司已根據上市規則第14.44條向皓明及北控置業香港(一批有密切聯繫之股東)取得書面股東批准，以預先授予董事建議授權以公開掛牌方式訂立及完成建議出售事項以及其項下擬進行之交易。根據上市規則第14.44(2)條，皓明及北控置業香港之書面股東批准將獲接受以代替舉行股東大會。因此，本公司將不會就批准建議授權及其項下擬進行的交易召開實質股東大會。為取得充份時間編製及落實通函內之若干資料，一份載有有關建議出售事項及其項下擬進行之交易的進一步資料的通函預期將根據上市規則於二零二三年四月六日或之前寄發予股東。由於通函將不會於本公佈刊發後15個營業日內寄發予股東，故本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。

公開掛牌之條款尚未落實，故可能進一步更改。此外，由於建議出售事項未必一定進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司將遵照上市規則適時或按規定進一步刊發公佈。

## 背景

本公司議決出售出售權益，即賣方(本集團的全資附屬公司)所持有目標公司的50%股權。

鑒於本公司為國有企業，出售權益構成國有資產，出售事項須根據規管出售國有資產的相關中國法律及法規於經核准產權交易所進行公開掛牌程序。建議出售事項將於北交所進行，而成功競買人將會按照北交所相關規則及法規，與各自的買方訂立產權交易合同。

## 以公開掛牌方式進行建議出售事項

### 1. 建議出售事項

賣方擬以公開掛牌方式出售目標公司的50%股權。賣方於香港註冊成立，為本公司全資附屬公司，主要從事投資控股。

#### A. 目標公司之財務資料

##### 1. 目標公司

賣方目前擁有目標公司的50%股權，並擬以公開掛牌方式出售此出售權益。賣方於香港註冊成立，為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股。

下文載列目標公司之財務資料概要(以目標公司截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核財務報表(根據香港公認會計準則編製)為基礎)：

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅前淨溢利／(虧損)	39,050	(2,708)
除稅後淨溢利／(虧損)	21,876	(2,708)

根據管理賬目，於二零二二年十二月三十一日，目標公司之未經審計資產淨值及資產總值分別為約人民幣248,142,000元及約人民幣722,550,000元。

## **B. 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。

### *公開掛牌的程序*

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)(a)初步最低購買代價；(b)主要競標條款；及(c)潛在競買人之描述及資格。賣方將在股東授出建議授權後，向北交所提交建議出售事項的掛牌通知。公告期(受限於北交所的延期規則)初步將為自掛牌通知日期起計20個工作天。於公告期內，合資格競買人可示意購買出售權益，以及註冊成為有意競買人。於公開掛牌結束時，北交所將通知賣方成功競買人之身份。一經確認成功競買人之身份，賣方將分別與成功競買人訂立產權交易合同。

於本公佈日期，產權交易合同之重要資料(包括競買人、最終代價、付款、交付及截止日期)均未落實。賣家將於確定成功競買人時訂立產權交易合同，且本公司將遵守上市規則下之資料披露責任。於本公佈日期，本集團尚未與任何其他人士就建議出售事項訂立合同。

## 代價

### (i) 款額

出售權益的初始最低購買代價約為人民幣145,960,000元，乃以潛在買家之建議出售事項價為基礎。目標公司的經調整資產淨值為人民幣132,658,000元，乃經參考(其中包括)(i)目標公司於二零二二年十二月三十一日的資產淨值約人民幣248,142,000元；及(ii)加上於二零二二年十二月三十一日與目標公司在相關會計準則下的物業投資累計公平值相關的遞延稅項負債約人民幣17,174,000元總和的50%而釐定。潛在買家的建議出售事項價高於目標公司的經調整資產淨值，反映目標公司物業的公平值。因此，本公司將採用建議收購價而非目標公司的經調整資產淨值作為競標價。董事會認為初始最低購買代價屬公平合理。

### (ii) 付款條款

建議出售事項的潛在競買人須向指定賬戶支付一筆不多於出售權益的最低代價30%之款項，作為按金。成功競買人支付的任何按金應視為購買出售權益的最終代價的部分付款。全數按金將於北交所確認成功競買人之身份後3個工作天內退還予其他競買人。買賣出售權益的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上述出售權益的最低代價。買賣出售權益的最終代價應根據產權交易合同的條款支付。成功競買人支付的任何按金應視為最終代價的部分付款。最終購買代價應於中國支付。買方應於完成後向賣方悉數支付最終購買代價。

### 建議出售事項之先決條件

建議出售事項須待(其中包括)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備案手續及取得一切必要同意及批准;及
- (ii) 買方就轉讓出售權益取得有關部門的一切必要監管批准(如規定)。

根據北交所之規則,出售權益之買方一經確定,賣方即有無條件責任與該買方訂立產權交易合同,並須在達成先決條件及買方支付代價之前提下完成根據產權交易合同擬進行之交易。

### 陳述及保證

賣方須於產權交易合同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)有關賣方於目標公司之股權之業權及所有權;(iii)遵守適用法律及法規;(iv)財務及業務狀況以及負債;及(v)該物業之業權及所有權。

### C. 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間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就間接轉讓中國居民企業股權繳付中國稅項負債。至於第7號公告及第37號公告下之中國稅項負債,賣方及買方應於由產權交易合同簽立起計30日內向相關稅務機關申報建議出售事項。

## 進行建議出售事項之理由及建議出售事項帶來之裨益

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。

本公司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。

目標公司已於二零二二年三月完成發展，本公司正在通過處置重資產進行重組，並正在向冷鏈行業服務供應商轉型。此外，本公司打算將其資源集中在多數控制實體上。鑒於以上所述，本公司認為現時為將減少對目標公司的投資的適當時機，而建議出售事項將使本公司能夠集中資源發展其新核心業務。

董事(包括獨立非執行董事)認為建議出售事項之主要條款乃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。

## 建議出售事項的財務影響

估計本公司將從建議出售事項中實現約人民幣12,482,000元的未經審核除稅前收益。收益乃根據建議出售事項的銷售所得款項減目標公司未經審核賬面淨值50%約人民幣133,478,000元的賬面金額計算。股東應注意，本公司將記錄的建議出售事項實際收益／虧損將取決於目標公司於出售事項完成日期的資產淨值，並須待最終審核完成，方可作實。

緊隨建議出售事項完成後，本集團將不會於目標公司擁有任何權益，而目標公司將不再為本集團之聯營公司，目標公司的業績將不會以權益會計法計入本集團之財務報表。



## 所得款項擬定用途

經扣除相關費用(主要包括法律及專業費用)及稅項後，出售事項代價所得款項估計約為人民幣143,889,000元。建議出售事項的所得款項淨額擬用於償還本集團之貸款以持續減省財務費用，進而提升本集團的盈利能力。

## 上市規則之涵義

根據市場的初步資料，已有潛在買家表示有意投標建議出售事項。根據初步最低購買代價的款額，建議出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%。因此，建議出售事項預計將構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公佈及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，倘若(a)本公司如須召開股東大會以批准建議授權及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票；及(b)已就批准關於建議出售事項的建議授權及其項下擬進行的交易自一名股東或在該股東大會上合計持有超過50%投票權的一組有密切聯繫之股東取得股東書面批准，則股東就(i)預先授予董事的建議授權，以通過公開掛牌訂立及完成建議出售事項及其項下擬進行的交易的批准可以通過取得股東書面批准代替召開股東大會取得。

本公司已根據上市規則第14.44條就建議出售事項及其項下擬進行的交易的建議授權，自由皓明控股有限公司(「皓明」)及北控置業(香港)有限公司(「北控置業香港」)組成的一組有密切聯繫之股東取得書面股東批准，於本公佈日期，該組股東分別實益擁有1,557,792,500股及2,526,882,407股股份之權益，合共佔本公司全部已發行股本約58.61%。皓明控股為北控置業(香港)之全資附屬公司，而北控置業(香港)為北京北控城市發展集團有限公司(「北控城市發展」)之全資附屬公司，而北控城市發展為北京控股集團有限公司之全資附屬公司。因此，皓明及北控置業香港為一組有密切聯繫之股東之成員。根據上市規則第14.44(2)條，將接受皓明及北控置業香港的股東書面批准以代替召開股東大會。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自之聯繫



人於建議出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司須就批准建議授權及其項下擬進行的交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。因此，本公司將不會召開實體股東大會以批准建議授權及其項下擬進行的交易。為取得充份時間編製及落實通函內之若干資料，本公司根據上市規則預期於二零二三年四月六日或之前向股東寄發一份通函，當中載有建議出售事項及其項下擬進行交易之進一步資料。由於通函將不會於本公佈發表後15個營業日內寄發予股東，故本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。

公開掛牌之條款尚未落實，故可能進一步更改。此外，由於建議出售事項未必一定進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司將遵照上市規則適時或按規定進一步刊發公佈。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「產權交易合同」	指	賣方與公開掛牌的成功競買人就出售權益將根據北交所的規則及規例訂立的產權交易合同
「北控城市發展」	指	北京北控城市發展集團有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為北京控股集團有限公司之全資附屬公司
「北控置業香港」	指	北控置業(香港)有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為北京控股集團有限公司之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「皓明」	指	皓明控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為北控置業(香港)之全資附屬公司
「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，一間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)
「董事」	指	本公司董事
「出售權益」	指	目標公司的50%股權將由賣方通過公開掛牌出售
「最終購買代價」	指	買賣建議出售事項的最終代價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「初步最低購買代價」	指	出售權益的初步最低競標價，為人民幣145,960,000元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、台灣及澳門
「物業」	指	天津市濱海新區東疆保稅港區天津自由貿易試驗區西藏路555號京津物流園
「建議出售事項」	指	建議透過公開掛牌出售出售權益予獨立第三方
「建議授權」	指	建議股東預先授予董事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
「買方」	指	就建議出售事項公開掛牌的成功競買人

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國資委」	指	中國國有資產監督管理委員會
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	天津港北建通成國際物流有限公司，一間於中國成立之國內公司，由賣方持有目標公司50%股權
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	德弘冷鏈產業投資(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「工作日」	指	中國之銀行向公眾開放辦理業務之日子(不包括星期六或星期日)
「%」	指	百分比

承董事會命  
北京建設(控股)有限公司  
公司秘書  
鄭靜富

香港，二零二三年二月二十二日

於本公佈內，人民幣乃按概約匯率人民幣1元兌1.1318港元換算為港元，惟僅供說明之用。

於本公佈日期，執行董事為錢旭先生、趙建鎖先生、蕭健偉先生、張旭東先生、董麒麟先生、鄭靜富先生、遇魯寧先生、吳健南先生及任林先生；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。