
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註冊證券交易商、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之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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



BEIJING PROPERTIES (HOLDINGS) LIMITED

北京建設(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：925)

**有關以公開掛牌方式進行
潛在主要交易之
建議授權**

除文義另有所指外，本封面所用之專有詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至11頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就建議出售事項之建議授權及其項下擬進行之交易取得股東的書面批准，彼等構成一組緊密聯繫股東，並合共持有已發行股份(附帶權利可出席股東大會並於會上就建議授權及其項下擬進行之交易投票)超過50%。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會舉行股東大會以批准建議授權及其項下擬進行之交易。本通函寄發予股東僅供參考。

二零二三年四月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	12
附錄二 — 估值報告	16
附錄三 — 一般資料	21

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二零二三年四月十四日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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
「物業估值報告」	指	物業估值師發出日期為二零二三年四月二十日之該等物業之估值報告，全文載於本通函附錄二
「物業估值師」	指	泓亮諮詢及評估有限公司，與該等物業估值相關之香港獨立估值師
「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
「公告期」	指	合資格競買人可就公開掛牌向北交所提交競價申請的公告期
「買方」	指	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

釋 義

「國資委」	指	中國國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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

於本通函內，人民幣數字按概約匯率人民幣1元兌港幣1.1286元及1美元兌換為港幣7.8元，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
鄭靜富先生
遇魯寧先生
吳健南先生
任林先生

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：

**有關以公開掛牌方式進行
潛在主要交易之
建議授權**

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年二月二十二日、二零二三年二月二十四日及二零二三年四月四日之公佈，內容有關以公開掛牌方式進行建議出售事項之建議授權。

董事會函件

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。

本通函旨在向閣下提供一份載有(其中包括)(i)建議出售事項之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)物業估值報告；及(iv)本集團的一般資料。

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。目標公司為於中國成立之有限公司，主要於目標公司擁有之物業從事冷鏈倉庫經營，該物業總建築面積約54,436.39平方米，座落於中國天津市濱海新區，東疆保稅港區，天津自由貿易試驗區西藏路555號。

董事會函件

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，目標公司之淨資產價值(「淨資產價值」)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

董事會函件

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。

掛牌公告已於二零二三年二月二十四日提交給北交所，隨後開始公開掛牌。初始公告期於二零二三年三月二十三日結束。在公告期間，倘若無法確定合資格競買人，賣方將延長公告日期。倘若公告期結束後可以確認成功競買人，則擬議出售預計將於二零二三年六月底前完成。

於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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

於二零二二年十二月三十一日，目標公司總資產及負債分別為約人民幣722,550,000元(主要包括該物業約人民幣631,000,000元)及約人民幣474,408,000元(主要包括銀行貸款約人民幣368,835,000元)。因此，目標公司的淨資產價值將約為人民幣248,142,000元。在考慮增加與目標公司在該物業投資的累計公平價值相關的遞延稅項負債後，相關會計準則約人民幣17,174,000元，調整後的淨資產價值及目標公司經調整淨資產價值的50%將分別約為人民幣265,316,000元及人民幣132,658,000元。一潛在買家提議人民幣145,960,000元收購目標公司50%股權。鑑於建議收購價高於目標公司經調整淨資產價值的50%，因此，本公司將採用潛在買家的建議收購價作為初始最低購買代價，而非目標公司的淨資產價值。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。賣家負責繳納稅項及按照初始最低購買代價的估計稅項負債金額人民幣2,596,000元。

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。本公司的業務模型為：(i)在項目初期進行投資；(ii)在開發後培育業務的價值；及(iii)以滿意的價格出售該等項目。回收的現金將用於：(i)償還本集團貸款，以降低持續的財務成本，進而提升本集團之盈利能力；(ii)繼續投入新項目以創造另一個未來產生利潤的機會；及(iii)向股東分派適當的回報作為投資人的投資回報。

目標公司已於去年完成發展，本公司正在通過處置重資產進行重組，並正在向集中在提供冷鏈行業服務轉型，包括線上服務和交易平台，為本集團發展供應鏈業務的主要推手、凍品e港(www.cciinet.com)及APP版持續進行優化，成功實現線上註冊、交易、支付一體化。從事該等服務毋須擁有冷凍儲存設施。此外，目標公司為一家合營企業，不擁有目標公司的多數控制權。因此，本公司有意出售目標公司並利用該資金減少本集團的債項。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擴大新業務發展。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19,293,000元的未經審核除稅後收益。收益乃根據建議出售事項的初始最低購買代價減目標公司未經審核淨資產價值50%約人民幣124,071,000元的賬面金額及相關預扣稅約人民幣2,596,000元計算。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143,231,000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。

董事會函件

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，自由皓明及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，於二零二三年二月二十二日，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二十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。由於通函將不會於二零二三年二月二十二日(建議出售公告刊發日期)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。

補充資料

亦謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
北京建設(控股)有限公司
公司秘書
鄭靜富
謹啟

二零二三年四月二十日

1. 財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表已於本公司分別在二零二零年四月二十八日、二零二一年四月二十一日及二零二二年四月二十五日刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度、截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報內披露。本集團截至二零二二年六月三十日止期間之六個月未經審核中期綜合財務報表已於本公司在二零二二年九月二十二日刊發之中期報告內披露。上述報告均已登載於本公司網站(www.bphl.com.hk)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)，其連結如下：

- 於二零二零年四月二十八日發佈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
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801063_c.pdf)；
- 於二零二一年四月二十九日發佈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
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042900608_c.pdf)；
- 於二零二二年四月二十五日發佈之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之二零二一年年報
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042501626_c.pdf)；
及
- 於二零二二年九月二十二日發佈之本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0922/2022092200732_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零二三年二月二十八日(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)本金總額約港幣1,910,691,000元之銀行貸款，由若干樓宇、投資物業、持作出售的物業、現金及銀行結餘、貿易應收款項及本集團若干附屬公司之股權抵押，並由本公司擔保；(2)本金總額約人民幣533,443,000元(相等於約港幣602,053,000元)之無抵押銀行借款由本公司擔保；(3)本金總額約港幣4,566,506,000元之無擔保無抵押銀行貸款；及(4)本金總額約港幣2,426,166,000元之本公司同系附屬公司之貸款。

除上文所述或本通函其他部分所披露者以及集團內負債及日常業務中之一般應付賬款外，於二零二三年二月二十八日，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

根據若干銀行及其他貸款協議，若干銀行及其他貸款金額將由本通函日期起12個月內到期。有見及此，董事計劃於未來12個月內進行再融資(包括但不限於新債務融資)，以償還現有銀行及其他貸款。此外，董事已建議出售本集團若干項目(如本通函內之建議出售事項)，以解除本集團之債務風險。本公司管理層定期評估本公司是否能成功再融資。倘管理層確定有任何事件或情況影響本集團建議再融資或再融資金額低於足以支持本集團營運資金之金額，則董事已建議進一步採取下文所述措施，以籌集更多資金滿足營運資金需求。

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)能否成功出售本集團物業；(ii)能否成功從銀行及金融機構獲得額外資金；或(若無法完成)能否成功(iii)獲得本公司控股公司或同系附屬公司之財務支持及資金。

董事經審慎周詳查詢後認為，在計及(i)出售本集團項目之所得款項淨額、(ii)本集團之內部資源(包括上市股本投資及有價財產)、(iii)持續穩定之經營所得現金流、(iv)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(包括從銀行或金融機構獲取額外資金、發行新債券以及重續現有銀行借款及融通)、(v)(若未能為現有債項再融資)來自本公司控股公司或同系附屬公司之持續財務支持及資金後，因此，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

董事並不知悉自二零二一年十二月三十一日(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門批發市場；(iv)現代化工業廠房；及(v)投資商業物業及一級土地開發。本集團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。本集團自身定位為專業地產如物流、冷鏈、工業和商業行業和從事一級土地開發的開發商。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—培育和出售。因前期投入較大，且投資本金多源自貸款，因此高負債率是必然現象。

本公司二零二一年年度報告所披露，新冠肺炎疫情仍在全球蔓延，世界經濟復蘇動力不足，大宗商品價格高位波動，外部環境更趨複雜嚴峻和不確定。中國經濟尚處在突發疫情等嚴重衝擊後的恢復發展過程中，但長期向好的基本面不會改變。目前，政府繼續實施惠企紓困政策，持續推行減稅降費，激發市場主體活力，促進經濟平穩發展。物流地產運營商持續加大現代物流地產佈局，積極利用基金、REITs等金融工具掘金物流地產市場，行業呈現「一超多強」競爭格局。

受到疫情防控措施帶來的影響，傳統零售品牌全管道將進一步打開，生鮮電商等冷鏈新興需求也將實現提速，電商滲透率進一步提升，在此情形下，這種由線下實體向線上電商的轉變，客觀上造就二零二二年市場對倉儲物流及冷鏈行業的需求增長。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「凍品e港」為核心的中冷凍品產業綜合服務平台適時推出，將滿足凍品行業客戶對線上交易和融資的需求，降低交易成本，提升交易效率，為行業規模化發展和科技化發展提供解決方案。平台的發展必將形成一個凍品產業上下游聚集的良性生態圈，改變行業格局，生產商、貿易商、服務商共用資源實現共贏。

作為泛地產開發類公司，專案退出階段即處置資產是獲得資本增值盈利的唯一方法，也是地產開發商的基本運作模型。現階段本集團大部分項目已經完成前期建設，進入運營期，並產生了豐厚的項目溢價。結合國內房地產行業發展趨勢及本集團下一階段發展計畫，本集團計畫將所屬部分資產以股權轉讓方式出售，完成「融、投、管、退」模式中的「退出變現」環節，達到收回

資金、實現利潤、降低負債等多重目標。雖然第一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。在面對經濟發展不穩定的環境下，本集團從謹謹重原則出發，將減慢對重資產的依賴和投資速度，轉入輕重結合的發展模式，利用在物流地產、工業地產和冷鏈業務的成熟經驗，提高服務方面的業務比重，並持續收縮經營成本和財務費用支出，實現經營利潤和正現金流，持續為股東帶來收益。北京北建通成國際物流集團及若干產業項目已於二零二二年完成出售。

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143,231,000元，將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。

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。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團將出售之物業權益之估值所編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅於本附錄中適用。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中308號
富衛金融中心
16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估北京建設(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)將予出售位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於二零二三年二月二十八日(「估值日期」)之市值向閣下提供吾等的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零二零年十二月三十一日生效之《香港測量師學會估值準則(二零二零年)》，並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二二年一月三十一日生效之《國際估值準則》；及香港聯合交易所有限公司所頒佈之香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定，及證券及期貨事務監察委員會所頒佈之香港公司編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值之安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

就根據長期土地使用權持有的物業權益，吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿之整個期間內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

對 貴集團持有之物業權益進行估值時，吾等已採用收入資本化法。

收入資本化法是一種通常用於產生收入的物業(例如辦公室、商店及商場)的估值方法。它通過在全部租出的基礎上將租金收入資本化來估計物業的資本價值，並考慮了於目前餘下租期內的現行租金收入及續租時的潛在市場租金收入。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益業權之檔案副本。然而，吾等並無查核檔案正本以核實所有權或核實呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等很大程度乃依賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團之中國法律顧問北京市天元律師事務所就位於中國之物業權益的業權所提供的意見。由於法律顧問於其領域內所賦予的詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料的詮釋承擔責任。

本函件及估值證書所披露之所有法律檔案僅供參考。吾等並不會就本函件及估值證書所載物業權益之業權之任何法律事項承擔責任。

資料來源

吾等很大程度乃依賴 貴集團及法律顧問就位於中國之物業權益的業權所提供的資料。吾等亦採納所獲取有關物業位置、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜的意見。估值的尺寸、量度及面積均以提供予吾等之檔案所載資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知所提供予吾等的資料並無遺漏或保留重大因素或資料，且認為吾等已獲取足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值之假設為合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供就估值而言屬重大資料的真實性及準確性。

視察及調查

吾等曾視察物業的外部及內部。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，吾等已盡力視察物業的所有範圍。調查乃於必要時作出，吾等所作出的調查為獨立進行且並無以任何方式受到任何第三方所影響。

吾等並無測試任何物業裝備，故未能報告其現況。吾等並無對物業進行任何結構測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地質情況作任何未來發展的合適性。吾等編製估值時，假設該等狀況均符合要求，且無須特殊開支或延誤。

吾等並無進行任何實地測量以核實物業的面積是否正確，惟假設吾等獲提供的檔案所載或根據平面圖推測的面積乃正確無誤。所有檔案及平面圖僅作參考，故其尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有指明外，本報告的所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

隨函附奉估值證書。

此 致

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda
北京建設(控股)有限公司
董事會 台照

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

*BSc(Hons), MBA, FRICS, MHKIS, RPS(GP),
MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD,*

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹啟

二零二三年四月二十日

*附註：*張翹楚為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港特別行政區(「香港」)測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過25年經驗。

估值證書

貴集團將出售之位於中國的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於 二零二三年二月二十八日 現況下之市場價值
中國天津市濱海新區 西藏路555號天津物流園	<p>該物業包括三個冷藏設施、兩個倉庫、一個綜合大樓及部分附屬建築。</p> <p>根據不動產權證書，該物業的佔地面積約為175,719.80平方米（「平方米」），總建築面積（「總建築面積」）約為54,436.39平方米。該物業於二零二一年左右竣工。</p> <p>該物業獲出讓的土地使用權於二零六七年八月十七日到期，作倉儲用途。</p>	<p>按吾等的實地考察及貴集團提供的資料，該物業部分為自用，部分根據不同的租賃用作出租，月租金總額為每月人民幣770,000元，最遲於二零二三年五月屆滿。目前的佔用率為約89.4%，其中包括出租及自用部分。</p>	<p>人民幣631,000,000元 (人民幣 六億三千一百萬元)</p> <p>於出售事項前 貴集團應佔50%權益： 人民幣315,500,000元 (人民幣 三億一千五百五十萬元)</p>

附註：

- 該物業由王曉玥(皇家特許測量師學會見習會員)於二零二三年三月三日視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FRICS, MHKIS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCMA, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(BSc(Hons), MRICS, MHKIS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。
- 根據天津市規劃和自然資源局發出、日期為二零二二年四月八日、編號為津(2022)天津東疆保稅港區不動產權第1150659號的不動產權證書，佔地面積為175,719.80平方米的房產的土地使用權和總建築面積為54,436.39平方米的房產的房屋所有權均歸屬於天津港北建通成國際物流有限公司。該物業獲出讓的土地使用權於二零六七年八月十七日到期，作倉儲用途。
- 該物業的一般描述和市場資料摘要如下：

位置：該物業位於中國天津市濱海新區西藏路555號。

交通：天津濱海國際機場和濱海西站分別距離該物業約46.2公里和18.0公里。

周邊地區的性質：該地區主要是濱海新區的工業區。
- 吾等已獲北京市天元律師事務所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：
 - 天津港北建通成國際物流有限公司已依法取得該物業的國有土地使用權及房屋所有權；
 - 該物業的國有土地使用權及房屋所有權不涉及抵押、質押、查封、留置或其他權利限制；及
 - 天津港北建通成國際物流有限公司可以依法使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理該物業的國有土地使用權和房屋所有權。

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	42,491,800	0.610
	(附註)		
		150,666,000	2.163

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)	購股權行使期	佔本公司 已發行 股本之 概約百分比 (%)
蕭健偉先生	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
	18,000,000				0.2582
鄭靜富先生	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
	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
	7,500,000				0.1076

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)	購股權行使期	佔本公司 已發行 股本之 概約百分比 (%)
馮魯寧先生	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 五月三十一日	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
	12,000,000				0.1721
葛根祥先生	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
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

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)	購股權行使期	估本公司 已發行 股本之 概約百分比 (%)
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
	4,500,000				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」)	(a)	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」)	(b)	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」)	(c)	-	4,084,674,907	-	-	4,084,674,907	58.61
Illumination Holdings Limited(「Illumination」)	(d)	87,451,458	-	-	-	87,451,458	1.25
京泰實業(集團)有限公司 (「京泰實業」)	(e)	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」)	(f)	-	4,659,292,560	-	-	4,659,292,560	66.85

附註：

- (a) 皓明持有1,557,792,500股股份。
- (b) 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。

- (c) 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。
- (d) Illumination持有87,451,458股股份。
- (e) 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。
- (f) 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。
- (g) 錢旭先生為本公司董事，亦為皓明、北控置業香港及北控城市發展各自的董事。蕭健偉先生為本公司董事，亦為皓明的董事。本公司董事趙建鎖先生亦為北控置業香港及北控城市發展的董事。

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二零二一年十二月三十一日(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

於本通函內提供意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立物業估價師

於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股權或認購或提名人認購本集團任何成員證券的任何權利(無論是否具有法律效力)。

於最後實際可行日期，上述專家概無在本集團任何成員公司的創辦中，或本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意按本要約文件所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

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) 第三補充協議為本公司與北控集團財務有限公司於二零二二年十月二十五日訂立的第三補充協議，內容涉及修訂同一方於二零一五年六月二十九日訂立的存款服務主協議的若干條文，分別於截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日的財政年度的年度上限為港幣400百萬元；
- (b) 中國工業地產(控股)有限公司(作為賣方)與WXYZ I (BVI) Holdings Limited(作為買方)訂立日期為二零二二年十月十七日的買賣協議，內容有關買賣SSinolog (Taicang) IV Pte. Ltd.、SSinolog (Taicang) III Pte. Ltd.、SSinolog (Changshu) I Pte. Ltd.及SSinolog (Changshu) I Pte. Ltd.各自己發行股本75%，最終代價為人民幣810,723,358元；
- (c) 中國物流基礎設施(控股)有限公司(作為賣方)與JD Oriental Development III Limited(作為買方)於二零二二年二月二十八日訂立之買賣協議，內容有關買賣新陽置業有限公司90%已發行股本，其最終代價人民幣430,105,263.16元為待售股份之最低投標價，及根據上述協議，買方有義務於完成日期向賣方支付款項以購買部分未償還貸款的利息；以及相同各方於二零二二年二月二十八日訂立之補充協議，內容有關交易完成之相關事宜；
- (d) 中國物流基礎設施(控股)有限公司(作為賣方)與JD Oriental Development III Limited(作為買方)於二零二二年二月二十八日訂立之買賣協議，內容有關買賣新輝國際發展有限公司90%已發行股本，其最終代價人民幣931,894,736.84元為待售股份之最低投標價，及根據上述協議，買方有義務於完成日期向賣方支付款項以購買部分未償還貸款的利息；以及相同各方於二零二二年二月二十八日訂立之補充協議，內容有關交易完成之相關事宜；及
- (e) 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。

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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

9. 展示文件

以下文件的文本將自本通函刊發日期起十四(14)日分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bphl.com.hk)刊載：

- (a) 本通函附錄二所載物業估值師所編製之估值報告；及
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所指之書面同意書。