

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



**北京北辰實業股份有限公司**

**BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED**

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

**須予披露之交易**  
**對外部參股公司廣州廣悅按揭比提供財務資助**

**相關借款變更協議**

本公司、北辰地產集團與廣州廣悅擬於近日分別簽署十一份相關借款變更協議，據此三方同意將變更相關借款合同的期限。

**上市規則的涵義**

由於借款事項及先前借款乃於過去十二個月內向同一借款人授出，本公司擬將借款事項與先前借款合併計算。由於借款事項與先前借款按合併基準計算時之有關百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，借款事項及先前借款構成本公司之須予披露交易。因此，借款事項及先前借款須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

**相關借款變更協議**

本公司、北辰地產集團與廣州廣悅擬於近日分別簽署十一份相關借款變更協議，據此三方同意將變更相關借款合同的期限。

十一份相關借款合同的原有主要條款分別如下：

- 日期：
- (1) 借款合同一：二零二一年三月十九日
  - (2) 借款合同二：二零二一年六月二日
  - (3) 借款合同三：二零二一年七月一日
  - (4) 借款合同四：二零二一年二月四日
  - (5) 借款合同五：二零二二年五月三十一日
  - (6) 借款合同六：二零二二年六月十九日
  - (7) 借款合同七：二零二二年九月七日
  - (8) 借款合同八：二零二二年九月二十八日
  - (9) 借款合同九：二零二二年十一月十二日
  - (10) 借款合同十：二零二二年十二月二日
  - (11) 借款合同十一：二零二二年十二月二十一日

- 訂約方：
- (1) 本公司；
  - (2) 北辰地產集團；及
  - (3) 廣州廣悅。

借款金額：本公司按出資比例向廣州廣悅提供現金借款的金額分別為：

- (1) 借款合同一：人民幣1,470萬元
- (2) 借款合同二：人民幣9,065萬元
- (3) 借款合同三：人民幣1,372萬元

- (4) 借款合同四：人民幣980萬元
- (5) 借款合同五：人民幣6,531.84萬元
- (6) 借款合同六：人民幣2,450萬元
- (7) 借款合同七：人民幣980萬元
- (8) 借款合同八：人民幣980萬元
- (9) 借款合同九：人民幣768.63萬元
- (10) 借款合同十：人民幣2,450萬元
- (11) 借款合同十一：人民幣1,960萬元

借款乃以本集團內部資源撥付。廣州廣悅已全額提用有關借款。

借款年利率： 6.5%，按季付息

借款年利率乃參考市場利率及按公平原則。

借款期限： 2年

廣州廣悅應在約定的借款期限內歸還全部借款本息，並按本公司要求通過北辰地產集團向本公司提交具體還款計劃。

借款用途： 項目開發建設

除按照相關借款變更協議更改下述借款期限外，十一份相關借款合同的其他條款內容不變：

- 變更後的到期日：
- (1) 借款合同一：二零二五年三月十八日
  - (2) 借款合同二：二零二五年六月一日
  - (3) 借款合同三：二零二五年六月三十日

- (4) 借款合同四：二零二五年六月九日
- (5) 借款合同五：二零二五年六月九日
- (6) 借款合同六：二零二五年六月九日
- (7) 借款合同七：二零二五年六月九日
- (8) 借款合同八：二零二五年六月九日
- (9) 借款合同九：二零二五年六月九日
- (10) 借款合同十：二零二五年六月九日
- (11) 借款合同十一：二零二五年六月九日

## 先前借款

本集團於過去十二個月內向廣州廣悅提供現金借款之先前交易包括：

日期	借款金額 (人民幣萬元)	借款利率	借款期限
二零二一年九月十八日	1,225	6.5%	2年
二零二一年十二月三日	12,740	6.5%	2年
二零二一年十二月二十九日	1,127	6.5%	2年
二零二二年一月六日	1,568	6.5%	2年
二零二二年六月二日	11,270	6.5%	2年
二零二二年六月二十九日	980	6.5%	2年
二零二二年六月三十日	1,470	6.5%	2年
二零二二年十一月十五日	980	6.5%	2年
二零二二年十一月二十五日	4,655	6.5%	2年

先前借款均乃以本集團內部資源撥付。廣州廣悅已全額提用有關的先前借款。

先前借款項下的借款年利率均乃按季付息並參考市場利率及按公平原則磋商後釐定。

就各項先前借款，廣州廣悅應在約定的借款期限內歸還全部借款本息，並按本公司要求通過北辰地產集團向本公司提交具體還款計劃。

各項先前借款均乃用作項目開發建設用途。

## 借款事項及先前借款的理由及裨益

本集團作為外部參股公司廣州廣悅的股東之一，為滿足增城荔城街廖村114地塊房地產項目後續開發建設需要，本公司與其他股東按出資比例通過有息借款的形式向廣州廣悅提供上述財務資助，借款的金額乃按此釐定並且不影響本公司正常業務開展及資金使用。董事會已於二零二三年三月二十三日審議通過了《關於二零二二年度提供財務資助的議案》，並已經本公司二零二三年五月十一日召開的二零二二年年度股東大會審議批准。相關借款變更協議的金額均在二零二二年年度股東大會授權額度內，故根據中國法律法規要求無須重新提交股東大會審議。相關借款變更協議預期將於近日簽署。

董事會認為財務資助乃於本公司日常業務中按一般商業條款訂立，屬公平及合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

由於概無董事於上述財務資助中擁有任何重大權益，因此概無董事須就有關董事會決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

由於借款事項及先前借款乃於過去十二個月內向同一借款人授出，本公司擬將借款事項與先前借款合併計算。由於借款事項與先前借款按合併基準計算時之有關百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，借款事項及先前借款構成本公司之須予披露交易。因此，借款事項及先前借款須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 一般資料

### 有關本集團的資料

本集團的主要業務包括發展物業及投資物業(含酒店)。

北辰地產集團的主要業務為房地產開發；物業管理；出租商業用房；機動車公共停車場服務；經濟貿易諮詢；酒店管理；會議服務；體育運動項目經營(高危險性體育項目除外)；打字、複印服務；銷售日用品、工藝品、自行開發的商品房；住宿；游泳；銷售食品；工程勘察；工程設計。

### 有關廣州廣悅的資料

廣州廣悅的主要業務為房地產開發經營；空港發展區招商、開發、建設；汽車產業園的招商、開發、建設；新媒體產業園的投資、招商、開發、建設；文化產業園的投資、招商、開發、建設；自有房地產經營活動；房屋租賃；場地租賃(不含倉儲)；物業管理；房地產諮詢服務；房屋拆遷服務。

廣州鴻順房地產開發有限公司於廣州廣悅持股51%，廣州廣悅的其餘49%由北辰地產集團參股。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，廣州鴻順房地產開發有限公司及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

## 釋義

「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	北京北辰實業股份有限公司，一家於中國註冊成立的中外合資股份有限公司，其A股和H股分別在聯交所和上海證券交易所上市交易；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州廣悅」	指	廣州廣悅置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有其49%權益的參股公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「借款事項」	指	相關借款變更協議及其各自項下擬進行之交易；
「借款合同一」	指	由本公司、北辰地產集團及廣州廣悅於二零二一年三月十九日訂立的《人民幣資金借款合同》，本集團按出資比例向廣州廣悅提供借款本金人民幣1,470萬元；
「借款合同二」	指	由本公司、北辰地產集團及廣州廣悅於二零二一年六月二日訂立的《人民幣資金借款合同》，本集團按出資比例向廣州廣悅提供借款本金人民幣9,065萬元；
「借款合同三」	指	由本公司、北辰地產集團及廣州廣悅於二零二一年七月一日訂立的《人民幣資金借款合同》，本集團按出資比例向廣州廣悅提供借款本金人民幣1,372萬元；

「借款合同四」	指	由本公司、北辰地產集團及廣州廣悅於二零二一年二月四日訂立的《人民幣資金借款合同》，本集團按出資比例向廣州廣悅提供借款本金人民幣980萬元；
「借款合同五」	指	由本公司、北辰地產集團及廣州廣悅於二零二二年五月三十一日訂立的《人民幣資金借款合同》，本集團按出資比例向廣州廣悅提供借款本金人民幣6,531.84萬元；
「借款合同六」	指	由本公司、北辰地產集團及廣州廣悅於二零二二年六月十九日訂立的《人民幣資金借款合同》，本集團按出資比例向廣州廣悅提供借款本金人民幣2,450萬元；
「借款合同七」	指	由本公司、北辰地產集團及廣州廣悅於二零二二年九月七日訂立的《人民幣資金借款合同》，本集團按出資比例向廣州廣悅提供借款本金人民幣980萬元；
「借款合同八」	指	由本公司、北辰地產集團及廣州廣悅於二零二二年九月二十八日訂立的《人民幣資金借款合同》，本集團按出資比例向廣州廣悅提供借款本金人民幣980萬元；
「借款合同九」	指	由本公司、北辰地產集團及廣州廣悅於二零二二年十一月十二日訂立的《人民幣資金借款合同》，本集團按出資比例向廣州廣悅提供借款本金人民幣768.63萬元；
「借款合同十」	指	由本公司、北辰地產集團及廣州廣悅於二零二二年十二月二日訂立的《人民幣資金借款合同》，本集團按出資比例向廣州廣悅提供借款本金人民幣2,450萬元；
「借款合同十一」	指	由本公司、北辰地產集團及廣州廣悅於二零二二年十二月二十一日訂立的《人民幣資金借款合同》，本集團按出資比例向廣州廣悅提供借款本金人民幣1,960萬元；



「北辰地產集團」	指	北京北辰地產集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「先前借款」	指	本集團於過去十二個月內按出資比例向廣州廣悅提供的借款，詳情載於本公告「先前借款」一節；
「相關借款變更協議」	指	本公司、北辰地產集團及廣州廣悅擬於近日訂立的十一份《人民幣資金借款合同變更協議》，據此將變更十一份相關借款合同的期限；
「相關借款合同」	指	借款合同一、借款合同二、借款合同三、借款合同四、借款合同五、借款合同六、借款合同七、借款合同八、借款合同九、借款合同十及借款合同十一；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
北京北辰實業股份有限公司  
郭川  
執行董事及公司秘書

中國•北京  
二零二三年九月二十五日

於本公告之日，董事會由八名董事組成，當中李偉東先生、李雲女士、楊華森先生、張文雷女士及郭川先生為執行董事，而周永健博士、甘培忠先生及陳德球先生為獨立非執行董事。

如本公告中、英文版出現歧義，一概以中文版為準。