

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份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。



## 北京金隅集團股份有限公司

### BBMG Corporation\*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2009)

#### 建議須予披露交易

#### 建議分拆公募 REITs 基金並於上海證券交易所獨立上市

董事會宣佈，於二零二四年三月一日，華夏基金管理有限公司及中信証券股份有限公司向中國證監會及上海證券交易所提交（其中包括）有關公募 REITs 註冊及上市之申請材料。

本公司已就建議分拆向聯交所提交第 15 號應用指引申請。聯交所已確認本公司可進行建議分拆。此外，本公司亦已申請，且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第 15 號應用指引第 3(f) 段之規定。

於建議分拆完成後，公募 REITs 將由本公司及其他公眾投資者分別持有 35% 及 65% 之權益。由於根據上市規則第 14.07 條計算之有關建議分拆之一項或多項適用百分比率超過 5%，但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，建議分拆將構成本公司之一項須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

本公司股東及有意投資者務請注意，建議分拆須受（其中包括）當前市況規限。因此，本公司股東及有意投資者應注意，建議分拆未必會進行。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

#### 背景

董事會宣佈，於二零二四年三月一日，華夏基金管理有限公司及中信証券股份有限公司向中國證監會及上海證券交易所提交（其中包括）有關公募 REITs 註冊及上市之申請材料。

本公司擬選擇位於北京市海淀區西三旗金隅智造工場產業園的標的資產作為發行公募 REITs 的標的資產。

標的資產包括 X 京房權證海字第 080659 號房屋所有權證項下第 8、12 及 13 號樓宇的房屋所有權及(2)京房權證海國更字第 0103006 號房屋所有權證項下第 1、2、3 及 4 號樓宇的房屋所有權（包括智能 AI 製造工廠及研發設施在內）。於二零二三年九月三十日，標的資產的可租用面積

約為 84,770.20 平方米，其中 81,447.94 平方米已出租（租用率約為 96.08%）。標的資產的登記擁有人為本公司的間接全資附屬公司西三旗公司。標的資產於二零二三年九月三十日之價值約為人民幣 15.3 億元及標的資產於二零二三年九月三十日的每月租金收入約為人民幣 11.00 百萬元。截至二零二二年十二月三十一日止年度，標的資產的租金收入（即所產生的收益）約為人民幣 82.20 百萬元。

本公司已就建議分拆向聯交所提交第 15 號應用指引申請。聯交所已確認本公司可進行建議分拆。

## 建議分拆

建議分拆將包括以下重組步驟：

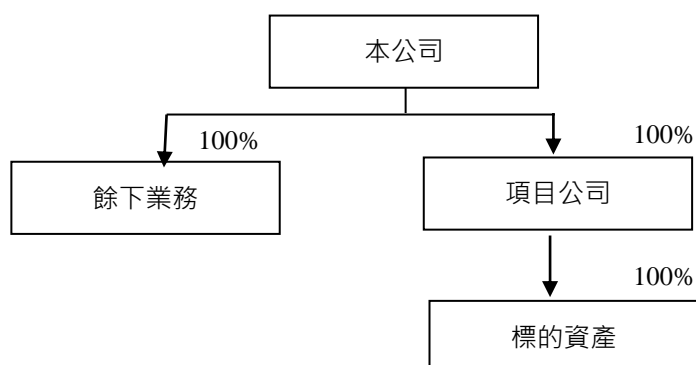
- (a) 本公司將於中國新成立一間全資項目公司，註冊資金為人民幣 1 百萬元（「**項目公司**」）。該項目公司將獲得西三旗公司目前持有的標的資產；
- (b) 本公司將於中國成立一間全資特殊目的公司（「**特殊目的公司**」），註冊資金為人民幣 1 百萬元；
- (c) 公募基金管理人將發起設立公募 REITs（「**REITs 管理人**」）並募集資金。本公司擬與 REITs 管理人訂立戰略投資協議，以於公募 REITs 於上海證券交易所上市前認購 35% 的公募 REITs 單位（預計約為人民幣 15.31 億元，根據上市規則第 14 章，其將不會構成本公司之須予披露交易）。專項計劃管理人（「**計劃管理人**」）將發起設立資產支持專項計劃（「**專項計劃**」）。公募 REITs 將全額認購專項計劃項下的全部資產支持證券權益，且公募 REITs 將成為資產支持證券的唯一擁有人；
- (d) 本公司將與計劃管理人（代表專項計劃）訂立轉讓協議。本公司持有之 100% 特殊目的公司股權將轉讓予專項計劃，且特殊目的公司的資本將增加及專項計劃將向特殊目的公司提供股東貸款；
- (e) 於特殊目的公司由專項計劃全資擁有後，本公司將轉讓項目公司 100% 的股權予特殊目的公司。特殊目的公司應在完成項目公司股權轉讓變更登記日起（含該日）的 10 個工作日內向本公司支付全部項目公司股權的股權轉讓代價。該轉讓代價將以將募集之所得款項為準，並經扣除(i)產生與公募 REITs、專項計劃及特殊目的公司相關的費用及開支的預留費用（包括但不限於編製交割審計的開支及交易事項產生的稅費及公募 REITs 設立後的初始費用）；(ii) 項目公司於股權轉讓當天的原有關聯方借款金額及(iii) 其他調整項。特殊目的公司將以增加的資本及專項計劃提供的貸款對項目公司進行增資，專項計劃向項目公司發放借款，項目公司取得上述增資款及借款後，將用於償還存量負債；及

- (f) 於項目公司成為特殊目的公司的全資附屬公司後，項目公司將吸收合併特殊目的公司（即反向吸收合併）。反向吸收合併完成後，特殊目的公司原有債務將由項目公司繼承，且專項計劃將直接持有項目公司的所有股權及債權。

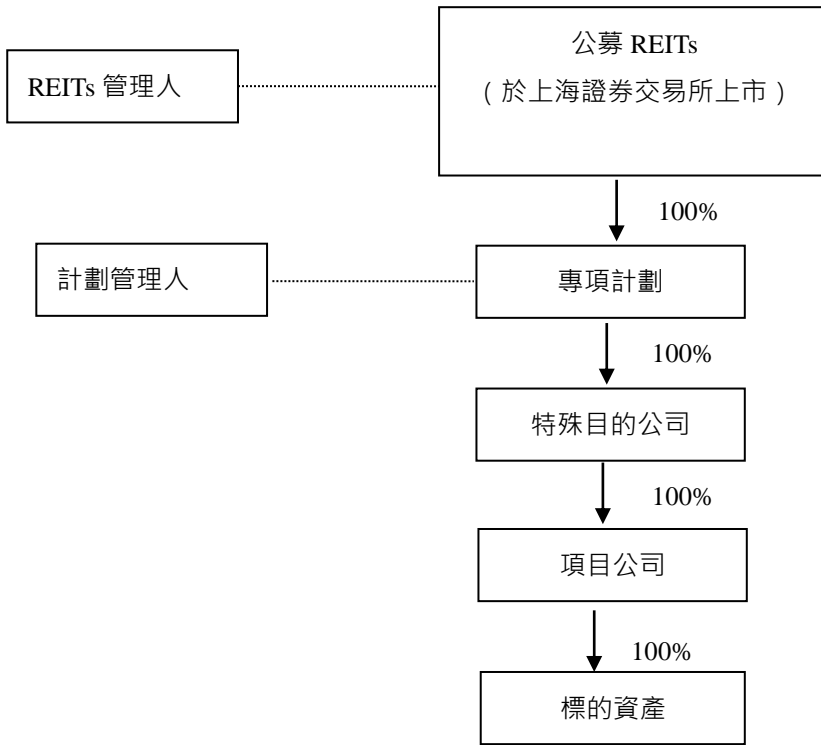
於完成上述交易安排後，公募 REITs 將透過專項計劃持有項目公司 100% 股權並間接持有標的資產。本公司將收到轉讓項目公司 100% 的股權代價之現金，而該代價將根據上述第(e)段所載的機制釐定。經考慮本公司對標的資產之間接控制權、融資金額、對流動資產負債比率及淨利潤之影響及會計意見以及本公司擬認購 35% 之公募 REITs 單位，公募 REITs 將不會於本公司之綜合財務報表內綜合入賬。反而，公募 REITs 之財務報表將被視作本公司於上市證券之投資。

為便於說明，下文載列(i)重組後之組織架構圖；(ii)公募 REITs 上市後之組織架構圖；及(iii)全部交易安排完成後之組織架構圖：

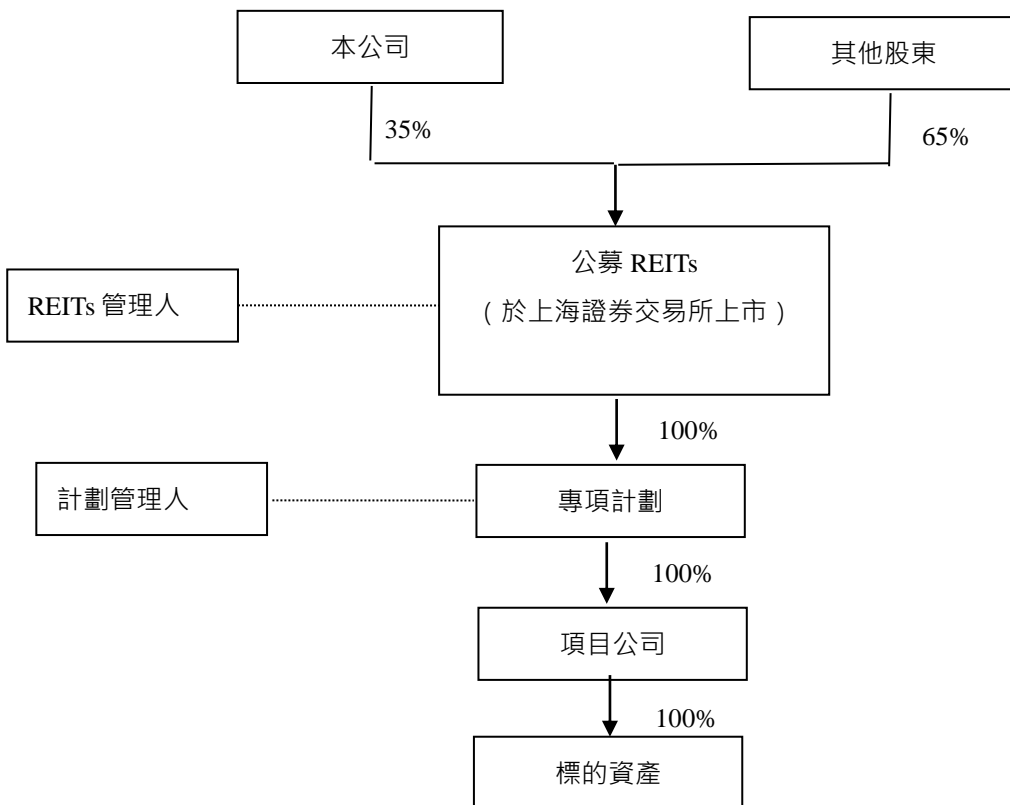
(i)重組後之組織架構圖



(ii) 公募 REITs 上市後之組織架構圖



(iii) 全部交易安排完成後之組織架構圖



本公司預計建議分拆僅涉及公募 REITs 單位於上海證券交易所發行及上市。建議分拆完成後，公募 REITs 將由本公司及其他公眾投資者分別持有 35%及 65%之權益。

於本公告日期，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除於本公告另有披露者外，REITs 管理人、計劃管理人及彼等各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

建議分拆須待（其中包括）公募 REITs 單位發售完成後方可作實。本公司將按上市規則之要求適時作出有關建議分拆之進一步公告。

建議分拆之條款如下：

基金類型	:	契約型、公開募集基礎設施證券投資基金
基金運作方式	:	封閉式運作，向證券交易所申請上市交易
規模	:	根據本公告日期之初步評估結果，擬定募集資金規模約為人民幣 15.31 億元，須根據最終發售結果而定
基金期限	:	初始期限設定為 24 年（土地剩餘使用年限），經持有人大會表決可進行延長，具體根據監管審批而定
投資者結構	:	按照規則要求，發行人戰略配售比例為 20%，持有不少於 60 個月，超過 20%部分持有期自上市之日起不少於 36 個月。基金份額持有期間不允許質押；專業投資人可參與戰略配售，持有期不少於 12 個月；其他基金權益通過場內交易（線上及線下）及場外認購
收益分配方式	:	1.在符合分配條件的情況下，每年不得少於 1 次，收益分配比例不低於合併後基金年度可供分配金額的 90%；； 2.每單位公募 REITs 享有同等分配權； 3.法律法規或監管機關另有規定的，從其規定。
擬定所得款項用途	:	用於償還貸款及轉讓股權之代價以及重組過程中產生之其他費用

### 建議分拆將募集之所得款項及擬定所得款項用途

經考慮公募 REITs 之預計發售價及將發行之單位數目，建議分拆將募集之所得款項將約為人民幣 15.31 億元。然而，投資者應知悉將募集之所得款項須視乎項目公司之未來業務需求及接近推行公募 REITs 於上海證券交易所上市前之市況，並將參考當時對價格諮詢之反應及公募 REITs 與 REITs 管理人及計劃管理人之間將協定之其他方法而釐定。於釐定發售價時，以下因素將被考慮在內，包括但不限於(i)標的資產之過往經營業績及財務表現；(ii)標的資產之業務前景及預期投資回報；及(iii)項目公司之擴張計劃及資本需求。本公司將於發售價釐定後另行刊發公告。

建議分拆所得款項將主要用於其他產業園區的投資及建設等。

## 建議分拆之財務影響

於建議分拆完成後，公募 REITs 將透過專項計劃持有項目公司 100% 股權並間接持有標的資產。本公司將持有 35% 之公募 REITs 單位。因此，公募 REITs 將不會於本公司之綜合財務報表內綜合入賬。反而，公募 REITs 之財務報表將被視作本公司於上市證券之投資。

本公司預期因建議分拆而錄報損益的整體影響將包括項目公司轉讓代價（取決於（其中包括）公募 REITs 的發售價）與本公司綜合賬目中項目公司賬面價值之間的差額，以及相關交易成本。

因建議分拆產生之實際損益金額將於建議分拆完成後予以評估，並將經本公司核數師審閱及最終審核。

## 建議分拆之理由及裨益

建議分拆將使得本公司(i)透過創新資本運作模式，提升本公司資本市場影響力及(ii)拓寬投融資管道，盤活基礎設施存量資產。

## 有關本公司之資料

本公司為一間根據中國法律成立的股份有限公司。本公司A股於二零一一年三月一日於上海證券交易所上市（股份代號：601992）及其H股於二零零九年七月二十九日於聯交所主板上市（股份代號：02009）。本集團主營業務包括綠色建材、地產開發及運營等兩個板塊，具體包括水泥及相關業務、商貿物流業務、新材料業務、地產開發業務和物業運營業務等。本公司透過兩個板塊（綠色建材板塊及地產開發及運營板塊）經營其業務。綠色建材板塊主要包括水泥及相關業務、商貿物流業務、新材料業務、混凝土業務、服務及其他業務等而地產開發及運營板塊涵蓋地產開發及物業運營等業務。

## 有關標的資產之資料

西三旗公司為標的資產之唯一登記擁有人，標的資產包括 X 京房權證海字第 080659 號房屋所有權證項下第 8、12 及 13 號樓宇的房屋所有權及(2)京房權證海國更字第 0103006 號房屋所有權證項下第 1、2、3 及 4 號樓宇的房屋所有權（包括智能 AI 製造工廠及研發設施在內）。於本公告日期，西三旗公司為標的資產之唯一登記擁有人。

下文載列按中國企業會計準則編製之本公司及標的資產於截至二零二零年、二零二一年及二零二二止三個年度之經審計財務資料及截至二零二三年九月三十日止九個月之未經審計財務資料：

		截至十二月三十一日止年度			截至二零二三年九月三十日止九個月
		二零二零年	二零二一年	二零二二年	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(1)	標的資產純利潤（除稅前）	41,673	67,205	38,044	61,807
(2)	標的資產純利潤（除稅後）	31,255	50,404	28,533	46,355
(3)	本公司純利潤（除稅前）（冀東水泥業務、建築檢驗及檢測業務及標的資產除外）	4,481,306	5,956,565	1,971,087	152,184
(4)	(1) / (3) (%)	0.93	1.13	1.93	40.61
(5)	標的資產經營收益	85,951	116,032	82,202	99,975
(6)	本公司經營收益（冀東水泥業務、建築檢驗及檢測業務及標的資產除外）	76,252,818	95,864,534	78,836,145	57,716,047
(7)	(5)/(6) (%)	0.11	0.12	0.10	0.17

標的資產於二零二三年九月三十日之評估值約為人民幣 15.3 億元。

### 建議分拆後有關本集團之資料

根據建議分拆，公募 REITs 將根據相對嚴苛之中國法律法規（在符合分配條件的情況下，每年分配不得少於 1 次，收益分配比例不低於合併後基金年度可供分配金額的 90%）僅主要從事管理標的資產，而本公司將繼續以綠色建材、地產開發及運營等兩個板塊為主。

建議分拆將有助於公募 REITs 及本公司注重各自之主營業務。

### 上市規則涵義

於建議分拆完成後，公募 REITs 將由本公司及其他公眾投資者分別持有 35%及 65%之權益。由於根據上市規則第 14.07 條計算之有關建議分拆之一項或多項適用百分比率超過 5%，但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，建議分拆將構成本公司之一項須予披露交易，須遵守申報及公

告規定。建議分拆完成後，公募 REITs 之財務報表將不會於本集團之財務報表內綜合入賬。

### 豁免嚴格遵守第 15 項應用指引第 3(f)段

第 15 項應用指引第 3(f)段訂明上市委員會要求本公司向其現有股東提供一項保證，使他們能獲得專案公司股份的權利，以適當考慮現有股東的利益，方式可以是向他們分派專案公司的現有股份，或是在發售專案公司的現有股份或新股份中，讓他們可優先申請認購有關股份。分配至保證配額部分之項目公司股份百分比將由本公司董事及其顧問釐定，且上市發行人之全部股東將被同等對待。

據建議分拆之中國法律顧問海問律師事務所告知，根據中國相關法律法規，於上海證券交易所上市的公募基金單位僅可透過由以下人士開立的證券賬戶或場外賬戶買賣：(i)合資格中國公民、境內普通機構投資者及擁有中國永久居留資格的外國人等；(ii)於中國工作生活的香港、台灣及澳門地區居民；(iii)合資格中國機構投資者及產品，如證券公司及其資產管理計劃、資金管理公司及其資產管理計劃、銀行及其理財產品、社會保障基金等；(iv)經中國證監會批准的合資格境外機構投資者及人民幣合資格境外機構投資者；及(v)經主管機關批准之境外戰略投資者(i)至(v)統稱為「合資格投資者」。

於二零二三年九月三十日，根據本公司股東名冊，本公司控股股東北京國有資本運營管理有限公司持有約 57.53%本公司 A 股（及本公司已發行股份（A 股及 H 股）總額約 44.93%），其中之 H 股約佔本公司已發行股份（A 股及 H 股）總額約 21.90%。本公司無法確定股東身份或進一步評估該等股東是否為合資格投資者。因此，並非所有（如有）現有股東於建議分拆後有權持有該等單位，故就建議分拆遵守第 15 項應用指引第 3(f)段並不可行。

經過對建議分拆之條款進行充分及周詳考慮並考慮到適用的中國法律法規的要求，本公司認為，將不會向股東提供建議分拆項下之保證配額，並認為建議分拆及不提供有關建議分拆之保證配額屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益，主要理由如下：

- (i) 項目公司及本公司須遵守中國法律的規定；
- (ii) 公募 REITs 單位將僅在上海證券交易所上市；
- (iii) 項目公司並非本公司之附屬公司，因此於建議分拆完成後，不再於本公司賬目中綜合入賬；
- (iv) 根據上市規則，建議分拆將僅構成本公司之須予披露交易，毋須經股東批准。
- (v) 鑒於在董事會通過審查本公司股東名冊而進行之調查後，大量的股東不屬於合資格投資者及禁止 REITs（在目前的建議分拆中，為公募 REITs）投資者獲優先分配單位（理由是所有投資者應獲得平等對待），因此，根據中國法律，本公司向其股東提供建議分拆之保證配額將有法律限制。

此外，本公司已獲其董事會提供確認書，確認建議分拆及豁免有關保證配額的要求屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。因此，本公司亦已申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第 15 項應用指引第 3(f)段之規定。



本公司股東及有意投資者務請注意，建議分拆須受（其中包括）當前市況規限。因此，本公司股東及有意投資者應注意，建議分拆未必會進行。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「建築檢驗及檢測業務」	指	於本公告日期，本公司目前所進行有關其建築檢驗及檢測業務之建議分拆
「華夏基金管理有限公司」	指	華夏基金管理有限公司；
「中信証券股份有限公司」	指	中信証券股份有限公司；
「本公司」	指	北京金隅集團股份有限公司，一間根據中國法律成立的股份有限公司，其 H 股於聯交所主板上市（股份代號：02009）及其 A 股於上海證券交易所上市（股份代號：601992）；
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會；
「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；
「冀東水泥業務」	指	唐山冀東水泥股份有限公司的業務，根據本公司當時律師普衡律師事務所於二零一八年二月及三月提交之第 15 項應用指引申請，其於二零一九年十月全面完成；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「第 15 項應用指引」	指	香港上市規則第 15 項應用指引；
「第 15 項應用指引申請」	指	本公司根據第 15 項應用指引就建議分拆作出之申請；
「中國」	指	中華人民共和國；
「建議分拆」	指	建議分拆公募 REITs 單位及獨立上市；
「公募 REITs」	指	根據中國證監會及國家發展和改革委員會的試點計劃建立的基礎設施領域不動產投資信託基金；

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「標的資產」	指	X京房權證海字第080659號房屋所有權證項下第8、12及13號樓宇的房屋所有權及(2)京房權證海國更字第0103006號房屋所有權證項下第1、2、3及4號樓宇的房屋所有權（包括智能AI製造工廠及研發設施在內）；
「西三旗公司」	指	北京西三旗高新建材經營開發有限公司，一間於中國成立之公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司；
「%」	指	百分比。

承董事會命  
北京金隅集團股份有限公司  
主席  
姜英武

中國北京，二零二四年三月一日

於本公告日期，本公司執行董事為姜英武、顧昱、姜長祿及鄭寶金；非執行董事為顧鐵民及郝利煒；以及獨立非執行董事為于飛、劉太剛、洪永森及譚建方。

\*僅供識別