

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)

## 持續關連交易 框架協議

### 框架協議

本公司與北辰集團將於2025年4月1日簽署框架協議，期限自2025年4月1日起計，並於2026年12月31日屆滿，據此，北辰集團和本公司同意北辰實業成員與北辰集團成員可根據框架協議條款和條件進行多項交易。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，北辰集團持有本公司已發行股份的34.87%，為本公司的控股股東，故此北辰集團為本公司的關連人士。因此，框架協議項下及其項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於框架協議項下估計之年度上限按上市規則第14.07條計算的一項或多項的適用百分比超過0.1%但低於5%，框架協議項下擬進行的該等交易僅須遵守上市規則第14A.76條項下之申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 框架協議

本公司與北辰集團將於2025年4月1日簽署框架協議，框架協議的主要條款概述如下：

日期：

2025年4月1日

訂約方：

(i) 本公司；及

(ii) 北辰集團

期限：

2025年4月1日至2026年12月31日

交易性質、定價機制及付款方式：

北辰實業成員與北辰集團成員將會就以下不時進行的交易訂立個別營運協定，以載列符合框架協議所載公平原則進行之各項交易的詳細條件和條款。根據框架協議，北辰實業成員與北辰集團成員間的交易按公平磋商原則訂立，其營運協議條款和價格均需遵循日常業務中的一般商業條款，確保雙方獲得的價格和條款均不遜於就類似交易從獨立第三方獲取的最佳價格和條件，並符合上市規則的所有相關規定：

### 1) 委託營運管理

#### 交易模式

就個別項目北辰實業成員可向北辰集團成員提供運營管理服務，包括制訂全面預算、年度經營計劃以及各項管理制度，負責項目日常運營管理（包括但不限於活動接待、品牌宣傳、市場推廣、建立和執行標準化管理流程、對外招商招租、房屋場地租賃管理、項目廣告位及經營性場地規劃布局與調整、客戶開發、服務與管理、處理消費者投訴、公關策劃、宣傳與媒體播放、建立與維護媒體關係等），統籌項目相關人力資源管理工作，承擔項目安全管理責任，開展運營招標採購，負責場館日常運維以及設備設施大修改造和驗收工作等。

## 費用及定價

費用通常包括但不限於籌備期服務費、委託運營基本管理費以及按情況可與項目收入掛鈎的效益管理費、特派管理人員及重大活動支援人工費用等。

費用依循與獨立第三方的定價原則釐定，與本集團用於所有客戶的定價原則一致，綜合考慮：(i)合理運營成本；及(ii)參考項目性質、規模、範圍、期限及任何可比較之歷史及／或市場交易等，受託管理方提供管理服務的合理利潤，根據項目特點包括複雜性、市場展望、成本結構、競價機制、合規要求等作適當調整。

## 付款方式

取決於項目的運營階段，一般將按月或按季或按年為周期以現金繳納。

## 2) 場館配套增值服務

### 交易模式

就個別項目北辰集團成員和北辰實業成員可向對方提供會議、展覽場地使用及配套服務，包括但不限於場地使用服務、餐飲服務、廣告和標識製作、施工服務、能源及網絡設備供應、停車服務、綠植擺放、證件服務、交通服務、會場和展位搭建服務、音視頻系統、會展物流運輸、人員借調及其他增值服務。

### 費用及定價

費用依循與獨立第三方的定價原則釐定，與本集團用於所有客戶的定價原則一致，綜合考慮：(i)提供有關服務所產生的合理成本；及(ii)參考服務性質、規模、範圍、期限及任何可比較之歷史及／或市場交易等，就提供有關服務的合理利潤，根據服務特點包括複雜性、市場展望、成本結構、競價機制、合規要求等作適當調整。

## 付款方式

1. 周期性服務：例如停車服務、交通服務等，有固定的服務周期，且每項服務約定固定單價，付款方式依據發生數量，就已提供的服務一般將按月／季度／年為周期以現金繳納；或
2. 階段性服務：為了執行某項特定工作任務而委託的服務，付款方式一般將採取進度款（以完成某項工作節點為標準，支付至合同價款某個百分比）或工作結束一次性以現金結算的方式。

### 3) 物業管理服務

#### 交易模式

就個別項目北辰實業成員可向北辰集團成員提供物業管理服務及其他相關配套服務，包括但不限於客戶服務與關係維繫、物業共用部位、共用設施設備的日常運行維護、清潔衛生、秩序維護，以及各類費用的收繳與催收等。

#### 費用及定價

費用依循與獨立第三方的定價原則釐定，與本集團用於所有客戶的定價原則一致，綜合考慮：(i)提供相關服務所產生的合理成本；及(ii)參考服務性質、規模、範圍、期限及任何可比較之歷史及／或市場交易等，就提供有關服務的合理利潤，根據物業項目的特點包括複雜性、市場展望、成本結構、競價機制、合規要求等作適當調整。

#### 付款方式

1. 周期性服務：例如日常保潔、安保服務等，有固定的服務周期，且每項服務約定固定單價，付款方式依據發生數量，就已提供的服務一般將按月／季度／年為周期以現金繳納；或
2. 階段性服務：為了執行某項特定工作任務而委託的服務，付款方式一般將採取進度款（以完成某項工作節點為標準，支付至合同價款某個百分比）或工作結束一次性一般以現金結算的方式。

#### 4) 辦公用房租賃

##### 交易性質

北辰集團和本公司於正常業務營運過程中可向對方提供辦公用房租賃。

##### 定價機制

北辰集團和本公司向對方提供有關租賃的費用根據適用獨立第三方定價原則，於經公平磋商後參照現行市場慣例以及考慮租賃標的／不動產的所處區位、規劃及實際用途、物業特徵（包括面積、房齡、裝修、設備設施狀況等）以及使用與維護成本、合規要求、風險承擔等各類因素（如適用）後釐定。

##### 付款方式

將按月或按季或按年為周期以現金支付租賃款項。

#### 5) 使用商標及標識許可

##### 交易性質

北辰集團可向本公司在正常業務流程中提供多項商標及標識許可。

##### 定價機制

北辰集團收取的費用將按框架協議項下原則進行。於框架協議期限內，並無預期新許可安排，而根據本公司與北辰集團於1997年4月18日簽訂的現有《商標及標識許可使用合同》，本公司預期繼續以年費人民幣10,000元使用以北辰集團名義註冊的商標及服務標記，而現有安排已併入框架協議，以作完整披露。

##### 付款方式

許可使用費將按年以現金方式結算。

## 過往交易金額

框架協議項下擬進行交易相關過往參考交易(如有)金額如下：

		過往交易金額	
		截至2024年	截至2025年
		12月31日	3月31日
		止年度	止三個月
		(人民幣千元)	(人民幣千元)
委託營運管理	北辰實業成員收取 北辰集團成員的總金額	14,213.3	4,911.1
場館配套增值服務	北辰實業成員支付北辰集團 成員的總金額	0	0
物業管理服務	北辰實業成員收取北辰集團 成員的總金額	266.6	52
辦公用房租賃	北辰實業成員收取北辰集團 成員的總金額	150.5	35
	北辰實業成員支付北辰集團 成員的金額	1,003	250.7
使用商標及標識 許可	北辰實業成員收取北辰集團 成員的金額	0	0
	北辰實業成員支付北辰集團 成員的金額	10	2.5

該等交易乃於不同時間磋商，並非根據任何既有的總協議訂立，涉及不同項目和類別、具收入和開支性質並於本集團既有的主營業務下進行，惟就本公告分類而言部分以總金額表達以作說明。

## 年度上限

根據框架協議項下擬進行的交易之年度上限如下：

		年度上限 <sup>(附註)</sup>	
		2025年 4月1日至 2025年 12月31日期間 (人民幣千元)	截至 2026年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
委託營運管理	北辰實業成員收取 北辰集團成員的總金額	52,000	73,000
場館配套增值服務	北辰實業成員支付 北辰集團成員的總金額	90,000	90,000
物業管理服務	北辰實業成員收取 北辰集團成員的總金額	50,000	60,000
辦公用房租賃	北辰實業成員支付 北辰集團成員的總金額	13,000	20,000
	北辰實業成員收取 北辰集團成員的總金額	1,000	2,000
使用商標及標識許可	北辰實業成員支付 北辰集團成員的金額	2,000	2,000
		7.5	10

附註：為免生疑，計算年度上限動用情況時，倘若單項交易性質涵蓋多於一類交易類別，則相關交易金額可被計入多個類別的年度上限。然而，倘若任何交易金額已被計入某一類別年度上限，則該金額將不再計入其他類別。



參照以往交易金額(如有)作為訂立該等交易年度上限的起始點，而各預計年度上限主要是參考以下各項因素而釐定的：

- (i) 關於委託營運管理的年度上限，主要參照(i)北辰實業成員受託運營管理場館、寫字樓和酒店的經營收入水平、(ii)現有的委託項目數目，假設如到期後均獲續期；(iii)委託期內業務進展及上軌道之後預期有關經營收入的潛在上升空間；(iv)框架協議期內委託項目的經營目標和適用管理費率，並假設成本費用水平維持不變；(v)整體業務營運、業務規模、能力及目前可見市場環境經濟因素以考慮未來對委託營運業務及發展對委託營運管理的需求；以及(vi)為可能超乎預期增長的業務預留空間的交易靈活性。
- (ii) 關於物業管理服務的年度上限，主要參照(i)現有物業管理服務協議之數目，假設所有協議可能於到期後均獲續期及其服務費可能按市場價格調整；(ii)估計物業項目數目的增加、有關本集團將開發或持有並可能需要物業服務的物業項目建築面積、(iii)結合本集團當前業務營運、業務規模、能力；(iv)未來業務及發展對物業服務的需求；以及(v)為可能超乎預期增長的業務預留空間的交易靈活性。
- (iii) 關於場館配套增值服務的年度上限，主要參照(i)本集團成員及北辰實業成員提供增值服務的成本、(ii)相同行業提供類似場館配套增值服務的收費；(iii)預期未來對配套增值服務需求的潛在上升空間；以及(iv)為可能超乎預期增長的業務預留空間的交易靈活性。
- (iv) 關於辦公用房租賃的年度上限，主要參照(i)現有簽署辦公用房租賃合同(如有)的面積及租金，假設協議到期後續約，會考慮到市場租金波動、(ii)考慮附近質量相同或類似的辦公用房租賃市場租金調整情況、(iii)承租方可按其日後需要，增加、減少或調整租賃辦公用房的租賃面積、(iv)按照租賃市場行情對預估的總租金進行預算而釐定的金額；以及(v)為可能超乎預期增長的業務預留空間的交易靈活性。
- (v) 使用商標及標識許可的年度上限反映現有商標及標識許可使用合同項下的年度費用。



董事認為就框架協議項下擬進行的交易將按本公司的一般及日常業務過程中及正常商業條款(或本公司獲得的條款不遜於其他獨立第三方可提供或獲得的條款)訂立，且上述年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 訂立框架協議的理由及裨益

作為本集團主營業務之一，本集團在商業房產之營運管理具有專業經驗。本集團在日常業務過程中亦不時向北辰集團就若干個項目提供相關委託營運管理以及物業管理服務，以及增值服務。該等交易乃本集團的創收來源，亦有助理順雙方進行類似業務的安排。

此外，本集團能更加有效利用自身現有資源，包括服務供應能力及辦公用房供應，以進一步優化經營效率及增加收入，同時利用北辰集團所經營對本集團業務有用的現有服務及設施，使本集團能更為有效運用其資產及能力創造價值。

由於未來同類型交易預期會繼續進行，因此訂立框架協議可簡化交易管理及披露事宜，省卻在進行一定規模交易時於框架協議期內額外刊發公告需要。藉此，框架協議亦將既有本集團與北辰集團之其他持續關連交易類別，重新歸納方便簡化披露處理。

董事(包括獨立非執行董事)已確認框架協議之條款(包括其年度上限)屬公平合理，框架協議及其項下之交易在本集團的日常業務中按且將按一般商務條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益。

由於董事張杰、梁捷和楊華森亦為北辰集團的董事，故彼等均已於董事會會議上就批准框架協議迴避表決。除上文所披露者外，概無董事被視為於框架協議中擁有任何重大權益。

## 內部控制措施

就個別營運協定的監控，本公司已採納下列措施：

- (i) 本公司將根據本公司有關持續關連交易程序的內部控制指引監督該等持續關連交易；
- (ii) 本公司法律等相關部門將負責審閱有關交易訂立的個別營運合同，保留關聯方交易紀錄，審閱和監督持續關連交易，以確保不超出有關持續關連交易之年度上限，並且持續關連交易均按該等持續關連交易相關之框架協議項下之定價機制進行；
- (iii) 本公司之外聘核數師將每年審閱持續關連交易（須遵守上市規則項下之年度審閱及披露規定），以核對及確認（其中包括）定價條款是否得以遵守及有否超出有關上限；及
- (iv) 獨立非執行董事將每年審閱該等持續關連交易的實施及執行情況。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，北辰集團持有本公司已發行股份的34.87%，為本公司的控股股東，故此北辰集團為本公司的關連人士。因此，框架協議項下及其項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於框架協議項下估計之年度上限按上市規則第14.07條計算的一項或多項的適用百分比超過0.1%但低於5%，框架協議項下擬進行的該等交易僅須遵守上市規則第14A.76條項下之申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 一般資料

本公司的主要業務為房地產開發、會展(含酒店)及商業物業。本集團的主要業務包括(i)物業開發；(ii)投資物業和酒店，主要為經營公寓、寫字樓、會議中心及酒店；(iii)商業物業；及(iv)其他分部，主要為物業管理、餐廳等。

本集團的主要業務包括接待國內外旅遊者；出租汽車運營；銷售食品、音像製品；零售煙；理髮，沐洗；文化娛樂；劇場；飲食；電影放映；蒸氣熱水產品生產；建築機械、五金製品加工；以下僅限分支機構經營：物業管理；住宿；銷售飲料；承接會議、展覽；房地產開發、商品房銷售；承包土木工程與綠化工程；設備維修、安裝；技術開發、技術服務、技術轉讓；銷售針紡織品、百貨、五金交電化工、家具、金銀首飾、機械電器設備等；場地、辦公用房的出租；以下僅限分支機構經營：機動車停車服務；健身服務(危險性體育運動項目除外)；勞務服務；家居裝飾；會議服務；經濟信息諮詢。

北辰集團的主要業務包括接待國內外旅遊者；出租汽車運營；銷售食品、音像製品；零售煙；文化娛樂；劇場；飲食；電影放映；建築機械、五金製品加工；物業管理；住宿；承接會議、展覽；房地產開發、商品房銷售；承包土木工程與綠化工程；設備維修、安裝；銷售針紡織品、百貨、建築材料、裝飾材料；房屋、鍋爐管道維修；倉儲服務，花卉租擺，場地、辦公用房的出租；電訊服務；無線尋呼服務；健身服務(危險性體育運動項目除外)；勞務服務；家居裝飾；會議服務；經濟信息諮詢；組織內部職工培訓；美容(醫療性美容除外)及美髮(依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。)

## 釋義

- 「適用百分比率」 指 根據上市規則第14.07條計算的適用百分比率；
- 「董事會」 指 本公司董事會；
- 「北辰實業成員」 指 本公司和其不時的附屬公司；
- 「北辰集團」 指 北京北辰實業集團有限責任公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期，持有本公司約34.87%股權，為本公司的控股股東；
- 「北辰集團成員」 指 北辰集團和其聯繫人(具有上市規則所賦予的涵義)，但不包括北辰實業成員)；

「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股份別在上海證券交易所和聯交所上市交易；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「框架協議」	指	本公司與北辰集團將於2025年4月1日訂立有關持續關連交易之框架協議；
「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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「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  
胡浩  
執行董事及公司秘書

中國•北京，二零二五年三月二十七日

於本公告之日，董事會由九名董事組成，其中張杰先生、梁捷女士、楊華森先生、張文雷女士、胡浩先生及魏明乾先生為執行董事，而周永健博士、甘培忠先生及錢愛民女士為獨立非執行董事。