
此乃要件 請即處理

閣下如對該建議、本計劃文件之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓全部名下之北京建設(控股)有限公司股份，應立即將本計劃文件及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件之內容概不負責，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計劃文件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。

本計劃文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購皓明控股有限公司或北京建設(控股)有限公司之任何證券之邀請或要約。



BRILLIANT BRIGHT HOLDINGS LIMITED

皓明控股有限公司

(根據英屬處女群島法律註冊成立為商業股份有限公司)

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)

(1)建議由要約人根據公司法第99條

以計劃安排方式私有化

北京建設(控股)有限公司

(2)建議撤銷上市地位

要約人之財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
溫博資本有限公司

除文義另有所指外，本計劃文件(包括本封面頁)所用詞彙於本計劃文件第一部分「釋義」一節中界定。

董事會函件載於本計劃文件第五部分。獨立董事委員會函件載於本計劃文件第六部分，當中載有其就該建議及計劃向無利害關係股東提供之意見。獨立財務顧問溫博資本有限公司之函件載於本計劃文件第七部分，當中載有其就該建議及計劃向獨立董事委員會提供之意見。有關計劃之說明備忘錄載於本計劃文件第八部分。

股東應採取之行動載於本計劃文件第三部分。

法院會議謹訂於二零二五年八月二十日上午十時正舉行，而股東特別大會謹訂於二零二五年八月二十日上午十時三十分(或於緊隨法院會議結束或休會後)舉行，召開法院會議及股東特別大會之通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。無論閣下能否親身出席法院會議及/或股東特別大會或其任何續會，務請按照隨附之法院會議粉紅色代表委任表格及隨附之股東特別大會白色代表委任表格上列印之指示填妥及簽署有關表格，並盡快將有關表格交回股份過戶登記處之辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於本計劃文件第三部分一應採取之行動所述之有關時間及日期前交回。股東特別大會適用之白色代表委任表格如未有按此提交，即屬無效。就法院會議適用之粉紅色代表委任表格而言，如未有按此提交，亦可提呈予法院會議主席(彼將可全權酌情決定是否接納)。填妥及交回法院會議及/或股東特別大會代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議或其任何續會，並於會上投票。倘閣下於交回代表委任表格後出席有關會議或其任何續會並於會上投票，則交回之代表委任表格將依法撤回。

本計劃文件由要約人及本公司聯合刊發。

就詮釋而言，本計劃文件及隨附代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

二零二五年七月二十八日

美國投資者須知

該建議乃以公司法規定的計劃安排方式註銷一間百慕達註冊成立有限公司的證券，並須遵守有別於美國披露規定的百慕達及香港披露規定。相關文件(包括本計劃文件)中所載之財務資料乃根據香港財務報告準則編製，因此未必可與美國公司或按美國公認會計準則編製財務報表之公司之財務資料進行比較。

透過計劃安排方式進行的交易不受1934年美國證券交易法(經修訂)的收購要約規則所規管。因此，該建議受制於百慕達及香港適用於計劃安排的披露規定及慣例，而其有別於美國收購要約規則的披露規定。此外，計劃股份之美國持有人應注意，本計劃文件乃按香港格式及風格編製，與美國格式及風格不同。

計劃股份的美國持有人如根據該建議收取現金作為根據該建議註銷其計劃股份的代價，就美國聯邦所得稅而言，以及根據適用的美國州及地方以及外國和其他稅務法律，可能構成應課稅交易。各計劃股份持有人務必立即就其涉及該建議的稅務後果徵詢其獨立專業顧問的意見。

由於要約人及本公司位於美國以外的國家，且其部分或所有管理人員及董事可能為美國境外國家的居民，故計劃股份的美國持有人可能難以執行其根據美國聯邦證券法律所產生的權利及任何索賠。計劃股份的美國持有人可能無法就違反美國證券法律在非美國法院起訴一間非美國公司或其管理人員或董事。另外，計劃股份的美國持有人可能難以強制一間非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的裁決。

目 錄

第一部分	—	釋義	1
第二部分	—	常見問題解答	8
第三部分	—	應採取之行動	13
第四部分	—	預期時間表	18
第五部分	—	董事會函件	22
第六部分	—	獨立董事委員會函件	35
第七部分	—	獨立財務顧問函件	37
第八部分	—	說明備忘錄	79
附錄一	—	本集團之財務資料	I-1
附錄二	—	物業估值報告	II-1
附錄三	—	有關要約人、本集團及本公司之資料	III-1
附錄四	—	計劃安排	IV-1
附錄五	—	法院會議通告	V-1
附錄六	—	股東特別大會通告	VI-1

於本計劃文件內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下文所載涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義，且「一致行動人士」應據此詮釋
「該公告」	指	由要約人及本公司聯合刊發之日期為二零二五年六月十七日之公告，內容有關(其中包括)該建議及計劃
「公告日期」	指	二零二五年六月十七日，即該公告日期
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「北控城市發展」	指	北京北控城市發展集團有限公司，於中國註冊成立之有限公司，由北控集團全資擁有
「北控集團」	指	北京控股集團有限公司，於中國成立之國有企業，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有
「實益擁有人」	指	以登記擁有人名義登記之股份之實益擁有人
「北控置業香港」	指	北控置業(香港)有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由北控集團間接全資擁有
「京泰實業」	指	京泰實業(集團)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由北控集團全資擁有
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開市進行業務交易之日
「註銷價」	指	根據計劃要約人應付予計劃股東之每股計劃股份港幣0.140元之註銷價

「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士，可為個人、聯名人士或公司
「中央結算系統參與者」	指	獲准以參與者身份參與中央結算系統之人士（包括中央結算系統投資者戶口持有人）
「中金公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司，為證券及期貨條例項下之持牌法團，可根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，為要約人有關該建議之財務顧問
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法
「本公司」	指	北京建設（控股）有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：925）
「條件」	指	說明備忘錄「4.該建議及計劃之條件」一節所述實施該建議及計劃之條件
「控股股東」	指	要約人、北控置業香港、京泰實業及Illumination之統稱
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院會議」	指	按照法院指示將於二零二五年八月二十日上午十時正假座香港港灣道1號香港君悅酒店閣樓中堂舉行之計劃股東會議或其任何續會，會上將就計劃（不論有否修訂）進行表決，會議通告載於本計劃文件附錄五
「董事」	指	本公司董事

「無利害關係股份」	指	已發行之股份(由要約人一致行動人士實益擁有者除外)。為免生疑問,無利害關係股份包括由中金公司集團任何成員公司代表其客戶(並非要約人一致行動人士)以非全權委託及非專有基準持有之已發行股份
「無利害關係股東」	指	無利害關係股份之登記持有人。為免生疑問,無利害關係股東包括就收購守則而言以獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理身份行事之中金公司集團之任何成員公司
「生效日期」	指	計劃(如獲法院批准及同意)根據公司法及條件生效之日期,預期將為二零二五年八月二十七日(百慕達時間)
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「獲豁免基金經理」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「獲豁免自營買賣商」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「說明備忘錄」	指	本計劃文件第八部分所載遵照公司法第100條發佈之說明備忘錄
「本集團」	指	本公司及其附屬公司,且「本集團成員公司」應據此詮釋
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司,香港結算之全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「Illumination」	指	Illumination Holdings Limited, 於英屬處女群島註冊成立之有限公司,由北控集團間接全資擁有

「獨立董事委員會」	指	董事會根據收購守則成立以就該建議及計劃向無利害關係股東提供推薦意見之獨立委員會
「獨立財務顧問」或 「宏博資本」	指	宏博資本有限公司，可根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獲委任就該建議及計劃向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問
「不可撤回承諾」	指	說明備忘錄「不可撤回承諾」一節所述IU股東就其股份出具之不可撤回承諾契據
「IU股東」	指	(i) Sallekey Capital Management Limited及祁文元先生、(ii)達億投資有限公司及牛鍾潔先生、(iii)洪敬南先生、(iv)程鵬女士及(v)顧善超先生之統稱，除作為股東外，彼等均(a)與要約人及要約人一致行動人士並無關係；及(b)獨立於要約人及要約人一致行動人士且並非與彼等一致行動
「最後交易日」	指	二零二五年五月十九日，即刊發該公告前股份於聯交所買賣最後之日
「最後實際可行日期」	指	二零二五年七月二十五日，即確定本計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後期限」	指	二零二六年五月三十日或要約人可能釐定之較後日期（須經法院及／或執行人員（倘適用）同意）

「會議記錄日期」	指	二零二五年八月二十日，或已向股東公佈之其他日期，即確定計劃股東出席法院會議並於會上投票之權利及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利之記錄日期
「要約人」	指	皓明控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之商業公司，由北控集團間接全資擁有
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」定義就該建議及計劃與要約人及／或北控城市發展一致行動或推定為一致行動之人士（但就收購守則而言，身為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理者則除外），包括控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，僅就詮釋本計劃文件而言，不包括香港、澳門特別行政區或台灣
「該建議」	指	根據本計劃文件所載之條款及在當中所載條件之規限下，要約人通過計劃將本公司退市、將本公司已發行股本維持在緊接註銷計劃股份前之金額並將股份從聯交所撤回上市之建議
「登記擁有人」	指	作為股份持有人名列本公司股東名冊之股份持有人（包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方）
「有關期間」	指	自公告日期前六個月當日起至最後實際可行日期止期間（包括首尾兩日）
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「銷售股份」	指	賣方於公告日期所持的156,466,000股股份
「計劃」	指	將根據公司法第99條提呈之計劃安排，及將本公司已發行股本維持在緊接註銷計劃股份前之金額
「計劃文件」	指	綜合計劃文件，包括當中之各份函件、聲明、備忘錄、附錄及通告
「計劃記錄日期」	指	二零二五年八月二十七日，或已向股東公佈之其他日期，即確定計劃股東於計劃項下之權利之記錄日期
「計劃股份」	指	已發行之股份(由控股股東持有者除外)
「計劃股東」	指	計劃股份之登記持有人
「賣方」	指	(i)吳健南先生、(ii) Jade Investment Limited及(iii) Jocelyn O. Angeleslao女士之統稱，除作為股東及購股協議之訂約方外，於最後實際可行日期，彼等均(a)與要約人及要約人一致行動人士並無關係；及(b)獨立於要約人及要約人一致行動人士且並非與彼等一致行動
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二五年八月二十日上午十時三十分(或緊隨法院會議結束或休會後)假座香港灣道1號香港君悅酒店閣樓中堂舉行的股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本計劃文件附錄六
「股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	股份之登記持有人
「購股協議」	指	賣方與要約人於公告日期就銷售股份訂立之購股協議，經賣方與要約人日期為二零二五年七月九日的協議書修訂
「購股協議完成」	指	完成根據購股協議向要約人轉讓銷售股份，已於二零二五年七月十八日落實
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「交易日」	指	聯交所開市進行證券交易業務之日
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

除另有指明及預期就批准計劃的呈請而進行法院聆訊的日期(百慕達相關日期)的提述外，本計劃文件所提述之所有日期及時間均指香港日期及時間。於最後實際可行日期，百慕達時間比香港時間遲11小時，僅供參考。

以下為 閣下作為計劃股東或股東可能提出的部分問題及其解答。

本計劃文件載有重要資料。務請 閣下仔細閱讀整份計劃文件，包括附錄。

1. 本計劃文件的目的為何？

本計劃文件旨在向 閣下提供有關該建議及計劃以及預期時間表之進一步資料，並向 閣下提供法院會議及股東特別大會通告（連同有關代表委任表格）。亦敬請 閣下垂注(i)載於本計劃文件第六部分之獨立董事委員會函件；(ii)載於本計劃文件第七部分之獨立財務顧問函件；(iii)載於本計劃文件第八部分之說明備忘錄；及(iv)載於本計劃文件附錄四之計劃條款。

2. 法院會議、股東特別大會及法院聆訊為何？

法院會議乃為計劃股東召開，以供考慮及酌情批准計劃。

法院會議將於二零二五年八月二十日上午十時正假座香港港灣道1號香港君悅酒店閣樓中堂舉行。

股東特別大會乃為股東召開，以供考慮及酌情批准就實施該建議及計劃而言屬必要的所有決議案。

股東特別大會將於二零二五年八月二十日上午十時三十分（或緊隨法院會議結束或休會後）假座香港港灣道1號香港君悅酒店閣樓中堂舉行。

倘於法院會議上獲得所需批准並於股東特別大會上通過決議案，則會舉行法院聆訊，以供法院就批准計劃的呈請展開聆訊。批准呈請的聆訊已排期於二零二五年八月二十二日上午十時正（百慕達時間）舉行。任何已於法院會議投票之計劃股東以及任何已向託管商或結算所發出投票指示而後者已於法院會議投票之實益擁有人均有權出席或由律師出席，並在有關呈請的聆訊中獲聽證。

3. 該建議及計劃為何？

該建議涉及要約人透過計劃撤銷本公司的上市地位。待條件獲達成或豁免（如適用）後，該建議及計劃即告生效，並將對本公司及全體計劃股東具有約束力（不論彼有否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票）。待計劃生效後，計劃股份將被註銷，以換取以現金支付註銷價每股計劃股份港幣0.140元。

請參閱本計劃文件第八部分—說明備忘錄內「2.該建議之條款」一節內有關該建議的討論，及本計劃文件第八部分—說明備忘錄內「4.該建議及計劃之條件」一節內有關條件的討論。

4. 獨立董事委員會就該建議的立場如何？

獨立董事委員會經考慮該建議及計劃之條款以及獨立財務顧問之意見（尤其是於其函件內載列之因素、理由及推薦建議）後認為，就無利害關係股東而言，該建議及計劃屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議無利害關係股東投票贊成於法院會議上批准計劃之決議案及於股東特別大會上就實施該建議及計劃而言屬必要之決議案。

5. 法院會議及股東特別大會上需分別自股東及計劃股東取得之投票為何？

於法院會議上，計劃須按以下方式批准：

- (1) 計劃獲佔親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東所持計劃股份價值不少於75%之大多數計劃股東批准（以投票表決方式），前提為：
 - (a) 計劃獲持有親身或透過委派代表於法院會議上投票之無利害關係股份所附帶票數至少75%之無利害關係股東批准（以投票表決方式）；及
 - (b) 親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之無利害關係股東於法院會議上投票反對批准計劃之決議案之票數（以投票表決方式）不超過全部無利害關係股份所附帶票數之10%。

於股東特別大會上，須通過下列決議案以實施該建議及計劃：

- (2) 通過下列各項：
 - (a) 親身或透過委派代表出席股東特別大會並於會上投票之股東以不少於四分之三之大多數票數通過特別決議案，以批准及落實與註銷及剔除計劃股份有關之本公司任何股本削減；及

- (b) 股東於股東特別大會上通過普通決議案以透過動用因上述註銷計劃股份而產生的儲備，按面值繳足發行予要約人之新股份，同時將本公司已發行股本保持在緊接計劃股份註銷前的數額。

6. 如欲於法院會議及／或股東特別大會上投票，本人需做何事？

閣下應採取之行動已於本計劃文件第三部分－應採取之行動內概述。閣下應細閱有關內容。

務請 閣下：

- (a) 若為計劃股東或股東－於法院會議及／或股東特別大會上行使表決權；
- (b) 若為股份由登記擁有人持有的實益擁有人－向相關登記擁有人作出指示，以親身或透過委派代表於法院會議及／或股東特別大會上投票；或
- (c) 若為股份寄存於中央結算系統並登記在香港結算代理人名下的實益擁有人（本身並非中央結算系統投資者戶口持有人）－務請 閣下盡快採取以下行動之一或兩者均採取：
 - **自中央結算系統提取至少部分或全部股份：**在此情況下，閣下將可直接於法院會議及／或股東特別大會上投票（親身或透過委派代表）。為此，閣下須於會議記錄日期前完成以下提款流程並成為該等股份的登記擁有人。僅於會議記錄日期在本公司股東名冊以自身名義登記計劃股份之計劃股東，方會於法院會議計量計劃是否根據公司法第99條獲本公司股東過半數批准時被計算為本公司股東；及

- 透過中介機構提交閣下的投票指示：對於任何仍存於中央結算系統的股份，請立即聯繫閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他相關人士，該等人士為中央結算系統參與者，或已將該等股份存入中央結算系統參與者（「中介機構」）。中介機構將指導閣下完成適用程序，以便在法院會議及／或股東特別大會上親身或委派代表投票。根據中介機構的程序，這可能涉及：(1)使用其線上平台或移動應用程序選擇並指明法院會議及／或股東特別大會相關決議的投票指示；或(2)填寫並以實體或電子方式回傳投票指示表格。

若中介機構對程序不確定或未予回應，請聯繫下文問題8所列出的MUFG及中金公司的熱線電話尋求協助。閣下必須立即採取行動，以確保閣下的投票指示得到妥善執行。

7. 本人將於何時收到註銷價付款？

倘計劃生效，註銷價的付款支票預期將於二零二五年九月五日（星期五）或之前寄發予計劃股東。

8. 本人如有其他問題，應聯絡何人？

倘任何股東對有關法院會議及／或股東特別大會之行政事宜有任何疑問，請聯絡以下機構：

MUFG Corporate Markets IR Pty Limited（「MUFG」）

- 地址：香港中環皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室
- 電話：(852) 3953 7250
- 傳真：(852) 3953 7299
- 電郵：Project_BK@mpms.mufg.com
- 網址：mpms.mufg.com
- 辦公時間：星期一至星期五（香港公眾假期除外）上午九時正至下午六時正

中金公司

- 地址：香港中環港景街1號國際金融中心第一期29樓
- 電話：(86) 186 0082 8800、(86) 156 1837 1219及(852) 6993 8968
- 電郵：ib_project_bk@cicc.com.cn
- 辦公時間：星期一至星期五（香港公眾假期除外）上午九時正至下午六時正

為免生疑問，中金公司及MUFG無法亦不會通過以上專用熱線就該建議或計劃的利弊或風險提供任何意見，或提供任何財務或法律意見。中金公司及MUFG不會提供任何在公開渠道無法獲得的額外資料。閣下如對本計劃文件的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

股東應採取之行動

法院會議及股東特別大會

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上表決之資格及股東出席股東特別大會並於會上表決之資格，本公司將於二零二五年八月十五日至二零二五年八月二十日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格於法院會議及股東特別大會上表決，所有過戶文件連同有關股票必須於二零二五年八月十四日下午四時三十分前提交至股份過戶登記處（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）。

隨本計劃文件附奉法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格及股東特別大會適用之**白色**代表委任表格。倘股份之後續買方有意出席法院會議及／或股東特別大會或於會上表決，彼等可自轉讓人或聯交所網站取得相關代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，倘閣下為計劃股東，務請按照隨附之**粉紅色**法院會議代表委任表格上列印之指示填妥及簽署表格，而倘閣下為股東，則務請按照隨附之**白色**股東特別大會代表委任表格上列印之指示填妥及簽署表格，並將表格提交至股份過戶登記處（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）。法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格須於法院會議或其任何續會指定舉行時間四十八小時前提交，惟可於法院會議上另行交予法院會議主席（彼可全權酌情決定是否接納）。股東特別大會適用之**白色**代表委任表格須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回，方為有效。填妥並交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議／大會或其任何續會並於會上表決。在此情況下，交回之代表委任表格將依法撤回。

即使閣下並無委任受委代表亦未有出席法院會議及／或股東特別大會並於會上表決，惟倘（其中包括）決議案於法院會議及股東特別大會上獲所需大多數通過，則閣下仍須受法院會議及股東特別大會之結果約束。因此，務請閣下親身或委派受委代表出席法院會議及股東特別大會並於會上表決。

法院會議及股東特別大會上將根據上市規則及收購守則以投票方式表決。

本公司及要約人將於二零二五年八月二十日下午七時正前就法院會議及股東特別大會之結果刊發公告。倘所有決議案於該等會議上獲通過，本公司將根據收購守則及上市規則之規定就(其中包括)法院批准計劃之呈請聆訊結果及(倘計劃獲批准)計劃記錄日期、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位之日期刊發進一步公告。

透過信託持有或存入中央結算系統之股份實益擁有人應採取之行動

法院會議及股東特別大會

本公司將不會承認透過任何信託持有任何股份之任何人士。倘閣下為股份以信託方式交由登記擁有人(不包括香港結算代理人)持有及登記於其名下之實益擁有人，則應聯絡登記擁有人並指示登記擁有人如何就閣下實益擁有之股份在法院會議及／或股東特別大會上表決，及／或就此與登記擁有人制訂安排。

有關指示及／或安排應在既定之法院會議及股東特別大會最後時限前由登記擁有人發出或作出，以便登記擁有人有充足時間準確填寫其代表委任表格並於本計劃文件第四部分－預期時間表所列之最後時限前提交。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人於上述提交法院會議及股東特別大會代表委任表格之最後時限前之特定日期或時間作出指示或安排，則任何有關實益擁有人應遵守登記擁有人之規定。

如閣下為實益擁有人並有意親身出席法院會議及／或股東特別大會，則閣下應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，與登記擁有人制訂適當安排，使閣下能夠出席法院會議及／或股東特別大會並於會上表決，就此而言，登記擁有人可委任閣下為其受委代表；或
- (b) 安排將登記於登記擁有人名下之若干或全部股份過戶及登記於閣下名下，在該情況下，閣下應諮詢閣下的金融中介(如閣下的經紀、託管商或代名人)以確定是否有任何收費。

登記擁有人就法院會議及／或股東特別大會委任受委代表時，須遵守本公司細則內之所有相關條文。

當登記擁有人委任受委代表時，相關代表委任表格須由登記擁有人填妥及簽署，並須按本計劃文件更具體說明之方式於最後時限前提交相關代表委任表格。

填妥並交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，登記擁有人仍可親身出席有關會議／大會或其任何續會並於會上表決。倘登記擁有人於提交任何代表委任表格後出席相關會議／大會或其任何續會並於會上表決，則交回之代表委任表格將依法撤回。

倘閣下為股份存入中央結算系統並以香港結算代理人名義登記之實益擁有人，且有意於法院會議及／或股東特別大會上就計劃進行表決，則除非閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，否則必須聯絡閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士（身為中央結算系統參與者，或已將該等股份存入中央結算系統參與者），以向該人士發出表決指示。閣下應在閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士設定之法院會議及股東特別大會之最後時限前聯絡有關人士，以便有關人士有充足時間指示香港結算代理人如何就實益擁有人之股份在法院會議及／或股東特別大會上表決，或就此與香港結算代理人制訂安排。香港結算代理人就登記於香港結算代理人名下之股份對計劃之表決程序須遵照不時生效之「投資者戶口操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

倘閣下為股份存入中央結算系統之實益擁有人，則亦可於會議記錄日期前選擇成為登記擁有人，且據此有權以閣下之名義出席法院會議（倘閣下為計劃股東）及股東特別大會（倘閣下為股東）並於會上表決。閣下可透過從中央結算系統提取閣下之全部或任何股份並以閣下之名義轉讓及登記該等股份而成為登記擁有人。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計之提取費、按每張已發行股票計之登記費、按每份過戶文據計之印花稅及（倘閣下之股份乃透過金融中介持有）閣下之金融中介所收取之任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上表決，閣下應在提交股份過戶文件將股份登記於閣下名下之最後時限前聯絡閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士，以便有關經紀、託管商、代名人或其他相關人士有充足時間從中央結算系統提取股份並將該等股份登記於閣下名下。

根據法院指示，於確定是否符合公司法第99(2)條的「大多數」計劃股東批准計劃的規定時，香港結算代理人將於法院會議上被視為本公司一名人士或股東。根據是否自中央結算系統參與者收到大多數指示贊成或反對計劃，香港結算代理人將有權計入法定人數或對贊成或反對計劃進行一次表決。就計算法院會議上的「大多數」而言，每一位登記擁有人均被視為一票。

股東（包括已向託管商或結算所發出表決指示且其後在法院會議上表決的該等股份的任何實益擁有人）應注意，彼等有權出席或委派代表出席預期於二零二五年八月二十二日在法院舉行的呈請聆訊，本公司將在該聆訊上尋求批准計劃。

行使 閣下之表決權

倘 閣下為股東或實益擁有人，則要約人及本公司敦請 閣下，在法院會議及股東特別大會上親身或委派受委代表行使 閣下之表決權或向有關登記擁有人發出表決指示。倘 閣下於股份借貸計劃或託管商賬戶持有任何股份，則要約人及本公司敦請 閣下收回任何借出股份或要求 閣下之託管商收回任何借出股份，以避免市場參與者利用借入股份表決。

倘 閣下為股份存入中央結算系統之實益擁有人，則要約人及本公司敦請 閣下於會議記錄日期前自中央結算系統提取 閣下至少部分或全部股份並成為該等股份之登記擁有人，以及親身或委派受委代表行使 閣下之表決權。就 閣下為實益擁有人及／或存入中央結算系統之任何股份而言，敦請 閣下立即指示香港結算代理人如何就該等股份在法院會議及／或股東特別大會上表決，或就此與香港結算代理人制訂安排（有關詳情載於上文「應採取之行動－透過信託持有或存入中央結算系統之股份實益擁有人應採取之行動」一節）。於計算計劃是否已根據公司法第99條在法院會議上獲本公司大多數股東批准時，僅會議記錄日當天於本公司股東名冊以自身名義登記計劃股份之計劃股東將被視為本公司股東。

倘 閣下為代表實益擁有人持有股份之登記擁有人，務請 閣下告知相關實益擁有人行使其表決權之重要性。

閣下如對應採取之行動有任何疑問，務請諮詢 閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

第四部分

預期時間表

香港時間 (除非另有指明)

本計劃文件之寄發日期.....	二零二五年七月二十八日
遞交股份過戶文件以符合資格出席法院 會議及／或股東特別大會並於會上投票 之最後時限	二零二五年八月十四日 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續 以確定計劃股東出席法院會議 並於會上投票以及股東出席股東特別大會 並於會上投票之權利 (附註1).....	二零二五年八月十五日至 二零二五年八月二十日 (包括首尾兩日)
就以下各項遞交代表委任表格之最後時限 (附註2) 法院會議	二零二五年八月十八日 上午十時正
股東特別大會.....	二零二五年八月十八日 上午十時三十分
會議記錄日期	二零二五年八月二十日
法院會議 (附註3)	二零二五年八月二十日 上午十時正
股東特別大會 (附註3)	二零二五年八月二十日 上午十時三十分 (或緊隨法院會議結束或 休會後)
於聯交所網站及本公司網站刊登法院會議及 股東特別大會結果公告.....	不遲於二零二五年八月二十日 下午七時正
股份於聯交所買賣之預期最後時限.....	二零二五年八月二十一日 下午四時十分
就批准計劃的呈請而進行的法院聆訊.....	二零二五年八月二十二日 (百慕達時間)

香港時間 (除非另有指明)

公佈就批准計劃之呈請而進行之 法院聆訊結果、預期生效日期及 預期撤銷股份於聯交所上市地位之日期	二零二五年八月二十四日
遞交股份過戶文件以 符合資格享有計劃項下權利之最後時限	二零二五年八月二十六日 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續 以確定符合資格享有計劃項下 註銷價之計劃股東 (附註4)	自二零二五年八月二十七日起
計劃記錄日期	二零二五年八月二十七日
生效日期 (附註5)	二零二五年八月二十七日 (百慕達時間)
公佈生效日期及撤銷股份 於聯交所之上市地位	二零二五年八月二十八日 上午八時三十分或之前
預期撤銷股份於聯交所之上市地位生效	二零二五年八月二十九日 下午四時正
根據計劃寄發現金付款支票 (附註6)	二零二五年九月五日或之前

股東應注意上述時間表可予改變。如有任何變動，將刊發進一步公告。

附註：

1. 本公司將於有關期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定計劃股東出席法院會議並於會上投票以及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利。為免生疑問，本次暫停辦理期間並非為確定享有計劃項下之權利。
2. 有關法院會議之**粉紅色**代表委任表格及有關股東特別大會之**白色**代表委任表格須分別按其上列印之指示填妥及簽署，並須於上述日期及時間前交回股份過戶登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格應於法院會議或其任何續會指定舉行時間48小時前交回，惟亦可於法院會議上另行交予法院會議主席。股東特別大會適用之**白色**代表委任表格須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。有關法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格，如未有按此提交，亦可提呈予法院會議主席（彼將有絕對酌情權決定是否接納）。股東特別大會適用之**白色**代表委任表格如未有按此提交，即屬無效。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，計劃股東或股東（視情況而定）仍可依願親身出席有關會議或其任何續會，並於會上投票。倘計劃股東或股東（視情況而定）於交回代表委任表格後出席相關會議或其任何續會並於會上投票，交回之代表委任表格將依法撤回。
3. 有關法院會議及股東特別大會之進一步詳情，請參閱本計劃文件附錄五所載之法院會議通告及本計劃文件附錄六所載之股東特別大會通告。倘於法院會議及股東特別大會當日上午九時正後任何時間，香港出現極端天氣情況，法院會議及股東特別大會可根據本公司的細則延期舉行。在此情況下，本公司將於聯交所及本公司各自網站刊登公告並知會股東有關會議的重訂日期、時間及地點。
4. 為釐定符合資格享有計劃項下權利之計劃股東，本公司將於有關期間暫停辦理股份過戶登記手續。
5. 計劃須待本計劃文件第八部分—說明備忘錄中「4.該建議及計劃之條件」一節所載之所有條件達成或（在允許之範圍內）獲豁免（視情況而定）後，方告生效。
6. 涉及註銷價的現金權利支票將於生效日期後不遲於七個營業日透過平郵方式，寄往有權收取之人士各自之登記地址。寄發所有相關支票之郵誤風險，將由有權收取之人士承擔，而要約人、本公司、中金公司、獨立財務顧問、股份過戶登記處及彼等各自之董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與該建議之人士，毋須就郵件遺失或寄發延誤負責。

7. 若在以下時間任何惡劣天氣情況於香港生效：(a)於生效日期或寄發支付計劃下註銷價的支票的最遲日期當日中午十二時正之前任何時間生效並於中午十二時正或其後不再生效，則生效日期或寄發支票的最遲日期（視情況而定）仍將為同一營業日；或(b)於生效日期或寄發支付計劃下註銷價的支票的最遲日期當日中午十二時正或其後任何時間生效，則生效日期或郵寄支票的最遲日期（視情況而定）將延至中午十二時正及／或其後概無任何該等警告生效的下一個營業日，或中午十二時正或其後概無任何惡劣天氣情況生效的另一個營業日。

就本計劃文件而言，「惡劣天氣」指在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告及／或香港政府宣佈的「極端情況」警告於香港生效。倘惡劣天氣導致預期時間表出現任何變更，本公司將另行刊發公告。

除另有指明及預期就批准計劃的呈請而進行法院聆訊的日期（百慕達相關日期）的提述外，本計劃文件所提述之所有日期及時間均指香港日期及時間。於最後實際可行日期，百慕達時間比香港時間遲11小時，僅供參考。



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：

朱瑩瑩先生(主席)

蕭健偉先生

方斌先生

許志剛先生

鄭靜富先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

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

陳進思先生

李惠群博士

敬啟者：

(1)建議由要約人根據公司法第99條

以計劃安排方式私有化

北京建設(控股)有限公司

(2)建議撤銷上市地位

緒言

根據日期為二零二五年六月十七日的該公告，要約人及本公司聯合公佈，要約人要求董事會向計劃股東提呈該建議，以根據公司法第99條以計劃安排方式將本公司私有化。

倘該建議獲批准及實施，則根據計劃，計劃股份將於生效日期予以註銷，於有關註銷後，本公司之股本將透過按面值向要約人同時發行總數等於已註銷計劃股份數目之股份（入賬列為已繳足）予以保持。本公司賬冊中因註銷計劃股份而產生之儲備，將用作按面值繳足發行予要約人之新股份。

本計劃文件旨在向閣下提供有關該建議、計劃及預期時間表的進一步資料，並向閣下發出法院會議及股東特別大會的通告（連同相關的代表委任表格）。閣下亦謹請注意(i)本計劃文件第六部分所載的獨立董事委員會函件；(ii)本計劃文件第七部分所載的獨立財務顧問函件；(iii)本計劃文件第八部分所載的說明備忘錄；及(iv)本計劃文件附錄四所載計劃的條款。

該建議之條款

註銷價

該建議將以計劃方式實施。根據計劃，計劃股份將予以註銷，以換取以現金支付之註銷價每股計劃股份港幣0.140元。

要約人已告知，註銷價將不會提高，且要約人並未保留如此行事之權利。股東及本公司潛在投資者應注意，於作出此聲明後，要約人將不得提高註銷價。

本公司無意於生效日期或計劃並無獲批准或該建議因其他原因失效（視情況而定）當日之前宣派及／或支付任何股息。然而，倘於公告日期之後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本返還，要約人應（經與執行人員諮詢後）按此類股息、分派及／或資本返還（視情況而定）的金額或價值降低註銷價，在此情況下，該公告、計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價的任何提述將被視為對已降低的註銷價的提述。

價值比較

註銷價每股計劃股份港幣0.140元較：

- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份港幣0.131元溢價約6.87%；
- 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份港幣0.040元溢價約250.00%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止5個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約港幣0.040元溢價約253.54%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約港幣0.040元溢價約247.39%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止20個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約港幣0.042元溢價約233.33%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約港幣0.043元溢價約222.09%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約港幣0.047元溢價約200.11%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約港幣0.049元溢價約183.91%；
- 於二零二四年十二月三十一日本公司權益股東應佔經審核綜合資產淨值每股股份約人民幣0.118元(相當於約港幣0.127元，乃根據人民幣0.92604元兌港幣1元的人民幣兌港幣匯率(即中國人民銀行於二零二四年十二月三十一日所報匯率)計算得出)溢價約9.98%；及
- 股東應佔每股經重新評估的資產淨值約港幣0.119元溢價約17.43%，乃根據本集團於二零二四年十二月三十一日的經審核資產淨值計算得出，並參照本計劃文件附錄二所載本集團持有的物業權益的估值進行調整。

要約人告知本公司，註銷價乃經考慮(其中包括)以下各項因素後按商業基準釐定：

- (1) 具挑戰性的外部宏觀經濟環境，包括中國商業地產行業經營環境惡化，導致空置率上升、租賃週期延長及投資意願減弱；
- (2) 日益加劇的競爭格局，尤其是冷鏈物流行業的定價壓力在供應增加及客戶需求不斷變化的情況下不斷增加；
- (3) 本集團近期財務表現不佳，包括資產處置滯後、毛利減少及經常性淨虧損；
- (4) 本公司股價長期面臨下行壓力導致近期股價表現不佳；及
- (5) 聯交所上市可比較公司的交易倍數(例如市淨率)，註銷價不僅反映了有關價格較近期股價有所溢價，亦反映了市淨率倍數高於可比較公司。

該建議及計劃之條件

待下列條件獲達成或豁免(如適用)後，該建議之實施方可作實，而計劃將生效並對本公司及全體股東具有約束力：

- (1) 計劃獲佔親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東所持計劃股份價值不少於75%之大多數計劃股東批准(以投票表決方式)，前提為：
 - (a) 計劃獲持有親身或透過委派代表於法院會議上投票之無利害關係股份所附帶票數至少75%之無利害關係股東批准(以投票表決方式)；及
 - (b) 親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之無利害關係股東於法院會議上投票反對批准計劃之決議案之票數(以投票表決方式)不超過全部無利害關係股份所附帶票數之10%；

- (2) 通過下列各項：
- (a) 親身或透過委派代表出席股東特別大會並於會上投票之股東以不少於四分之三之大多數票數通過特別決議案，以批准及落實與註銷及剔除計劃股份有關之本公司任何股本削減；及
 - (b) 股東於股東特別大會上通過普通決議案以透過動用因上述註銷計劃股份而產生的儲備，按面值繳足發行予要約人之新股份，同時將本公司已發行股本保持在緊接計劃股份註銷前的數額；
- (3) 法院批准計劃（不論有否修訂），並向百慕達公司註冊處處長提交法院頒令副本以作登記；
- (4) 已取得（或完成（視情況而定））與該建議或其實施及撤銷股份在聯交所之上市事宜有關按其條款須於該建議完成前取得（或完成（視情況而定））之所有授權、批准、許可、豁免及同意以及所有登記及備案（包括但不限於任何適用法律或法規項下所規定者或與之相關者或本公司之任何牌照、許可或合約責任），且仍具十足效力及作用亦無修改；
- (5) 概無任何司法權區之政府、官方機構、準官方機構、法定或監管機構、法院或代理機構已採取或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢（或制訂、作出或擬訂任何法規、規例、要求或命令，且並無存續尚未了結的任何法規、規例、要求或命令），致使該建議或計劃或其實施按其條款成為無效、無法執行、違法或不可行（或就該建議或計劃或其實施按其條款施加任何重大及不利條件或責任），惟該等行動、法律程序、訴訟、調查或查詢不會對要約人進行該建議或計劃之合法權力構成重大不利影響除外；
- (6) 自公告日期起，本集團任何成員公司之業務、資產、財務或經營狀況、溢利或前景並無出現任何不利變化（以對本集團整體而言或就該建議或其實施按其條款而言屬重大者為限，無論是否由實施該建議而導致）；及

- (7) 自公告日期起，除中國農業銀行股份有限公司南海裡水支行與本公司一間全資附屬公司正在進行的訴訟（披露於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報第22頁及第118頁）外，本集團任何成員公司作為一方（不論作為原告、被告或其他身份）並無任何已提出或尚未了結的訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序，有關成員公司亦無將接獲書面通知面臨任何有關程序，且並無將接獲書面通知面臨、宣佈、提出或仍然面對尚未了結之任何政府或準官方機構、超國家、監管或調查機關或法院對或就任何有關成員公司或其所進行業務作出之調查，且各情況均對本集團整體或就該建議而言屬重大及不利。

倘豁免條件不會使該建議或計劃或其實施按其條款成為違法，要約人保留權利全面或就任何特定事項豁免條件(4)（除於計劃生效後聯交所批准撤回股份之上市地位外）至(7)之全部或部分。條件(1)至(3)及條件(4)（僅涉及於計劃生效後聯交所批准撤回股份之上市地位之部分）於任何情況下均不能豁免。根據收購守則規則30.1註釋2，惟有當援引任何條件之情況就該建議而言對要約人構成重大影響，要約人方可援引任何或全部條件，作為不進行計劃之理據。

所有條件須於最後期限（即二零二六年五月三十日或要約人可能釐定之較後日期（須經法院及／或執行人員（倘適用）同意）或之前獲達成或豁免（如適用），否則該建議及計劃將告失效。本公司無權豁免任何條件。

於最後實際可行日期，概無條件獲達成或豁免（視情況而定）。

於最後實際可行日期以及根據要約人及本公司可獲得的資料，除條件(1)至(3)所載者及於計劃生效後聯交所批准撤回股份之上市地位外，要約人及本公司並不知悉任何尚未完成之所需授權、批准、許可、豁免、同意、登記或備案（誠如條件(4)所載），要約人及本公司亦不知悉任何可能導致條件(5)至(7)（包括首尾兩項）之任何一項無法達成之其他情況。

一旦獲得批准，無論計劃股東有否出席法院會議或股東特別大會或在會議上進行表決，計劃將對所有計劃股東具有約束力。

股東及潛在投資者務請注意，該建議及計劃須待條件獲達成或豁免(如適用)後方告落實，因此該建議未必會落實，且計劃未必會生效。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。對應採取的行動有疑問之人士應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

購股協議

於公告日期，要約人與賣方訂立購股協議，據此，賣方同意出售，及要約人同意收購銷售股份(即156,466,000股股份，佔於公告日期已發行股份總數約2.25%)，代價為港幣21,905,240.000元(或每股銷售股份港幣0.140元，相當於註銷價)。

購股協議於二零二五年七月十八日落實。於最後實際可行日期，要約人合共持有1,714,258,500股股份，佔已發行股份總數約24.60%。

不可撤回承諾

於公告日期，各IU股東包括：

- (1) Sallekey Capital Management Limited及祁文元先生(直接或間接共同持有123,615,095股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份總數約1.77%))，其中，祁文元先生及Sallekey Capital Management Limited(由祁文元先生控制)分別持有4,468,000股股份及119,147,095股股份；
- (2) 達億投資有限公司及牛鍾潔先生(直接或間接共同持有86,012,736股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份總數約1.23%))，其中，達億投資有限公司(由牛鍾潔先生控制)持有86,012,736股股份；
- (3) 洪敬南先生，直接持有40,000,000股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份總數約0.57%)；
- (4) 程鵬女士，直接持有65,378,000股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份總數約0.94%)；及
- (5) 顧善超先生，直接持有29,014,000股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份總數約0.42%)，

彼等（直接或間接共同持有344,019,831股股份（佔於最後實際可行日期已發行股份總數約4.94%））以要約人為受益人簽立不可撤回承諾，並承諾：

- (a) 行使或促使行使其股份所附的所有投票權，以(i)於法院會議及股東特別大會上投票贊成批准計劃、該建議及任何相關事宜的所有決議案；及(ii)投票反對(1)合理預期可能限制、阻礙或延緩計劃及／或該建議之實施；或(2)批准除要約人之外的人士提出的收購（或促使向其發行）本公司之任何股份或任何資產或對本公司進行私有化或使本公司除牌的建議或使之生效的任何決議案；及
- (b) 不會：(i)直接或間接出售、轉讓、抵押、設置產權負擔、授出任何購股權（或促使上述行動落實）或以其他方式出售於其股份的任何權益（包括就其股份接納任何其他要約）；及(ii)直接或間接收購本公司任何額外股份、證券或其他權益，惟事先獲要約人書面同意者則除外。

倘該建議並未生效、已失效或撤回，則不可撤回承諾將告終止。

財務資源

假設於計劃記錄日期前不會進一步發行股份，就該建議應付的最高現金代價約為港幣301,500,237元。

根據計劃支付的總代價將以內部資源的方式撥付。

要約人的財務顧問中金公司確信，要約人具備充足財務資源以履行其就該建議項下應付現金代價的付款責任。

該建議之理由及裨益

閣下請細閱本計劃文件第八部分—說明備忘錄「該建議之理由及裨益」及本計劃文件第七部分獨立財務顧問函件「所考慮之主要因素及理由」各節。

在上文所載基礎上，董事會認為該建議及計劃之條款屬公平合理，且符合股東之整體利益。

在董事會成員中，朱瑩瑩先生及方斌先生(均為執行董事)因彼等亦為要約人之董事而被視為於該建議中擁有權益，因此已根據本公司細則之規定及在遵循收購守則之前提下，放棄及將繼續放棄就該建議相關董事會決議案投票。

有關本集團及要約人之資料

本集團

本公司為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：925)。本集團主要從事房地產業務，包括高端及現代化普通倉庫、供應鏈發展、專門批發市場、工業物業、商業物業及一級土地開發。

要約人

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。要約人全部已發行股本由北控置業香港全資擁有。

除投資活動及與該建議及計劃有關之事宜外，要約人自註冊成立以來並無進行任何業務。

北控集團為要約人之最終控股股東。其為一間於中國成立之國有企業，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。

要約人及本公司之意向

提請閣下垂注本計劃文件第八部分—說明備忘錄「該建議之理由及裨益」一節。

董事會知悉及歡迎要約人載於本計劃文件第八部分—說明備忘錄「該建議之理由及裨益」一節之意向，其中包括本集團將繼續其現有業務，且要約人將繼續考慮如何以最能提升價值之方式來發展本公司。

撤銷股份上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷(而要約人將獲發行相等數目的已繳足新股份)，而有關計劃股份之股票其後將不再具有作為所有權文件或憑證之效力。

本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位。

計劃股東將透過公告方式獲通知股份於聯交所買賣最後之日的確切日期，以及計劃及撤銷股份於聯交所上市地位的生效日期。計劃的詳細時間表載於計劃文件內，其亦將載有(其中包括)計劃的進一步詳情。

倘計劃未獲批准或該建議失效

在收購守則的規限下，倘任何條件於最後期限(即二零二六年五月三十日或要約人可能釐定之較後日期(須經法院及／或執行人員(倘適用)同意))或之前未獲達成或豁免(如適用)，計劃將告失效。倘計劃並未生效或該建議因其他原因而失效，則股份於聯交所的上市地位將不會撤銷。

倘計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效，則根據收購守則規則31.1(a)，提出後續要約須受到限制，即要約人、北控城市發展或於該建議過程中與彼等任何一方一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)均不得於計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效的日期起計12個月內宣佈對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

海外股東

如閣下為海外計劃股東，務請垂注本計劃文件第八部分—說明備忘錄「海外股東」一節。

計劃股份、計劃股東會議及本公司股東特別大會

於最後實際可行日期，控股股東持有4,815,758,560股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份總數約69.10%)，其中，要約人持有1,714,258,500股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份總數約24.60%)。由於控股股東(包括要約人)並非計劃股東，故彼等將不會於法院會議上就計劃投票。

全體股東將有權出席股東特別大會並就以下事項投票：(1)批准因應註銷及剔除計劃股份而削減本公司已發行股本之特別決議案；及(2)透過動用因上述註銷計劃

股份而產生的儲備，按面值繳足發行予要約人之新股份，同時將本公司已發行股本保持在緊接計劃股份註銷前的數額之普通決議案。

獨立董事委員會

董事會已成立獨立董事委員會，成員包括以下於該建議中並無擁有權益的非執行董事：葛根祥先生、陳進思先生及李惠群博士，以就該建議及計劃的條款是否屬公平合理及是否於法院會議及股東特別大會上投票贊成計劃向無利害關係股東提供推薦意見。

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會包含所有非執行董事，彼等於該建議內並無直接或間接利益。葛根祥先生（獨立非執行董事）、陳進思先生（獨立非執行董事）及李惠群博士（獨立非執行董事）於該建議內並無直接或間接利益，彼等一起組成獨立董事委員會。

獨立董事委員會函件全文載於本計劃文件第六部分。

獨立財務顧問

經獨立董事委員會批准後，獨立財務顧問宏博資本有限公司已獲委任，以就該建議及計劃向獨立董事委員會提供意見。獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第七部分。

一般資料

要約人已就該建議委任中金公司為其財務顧問。

於最後實際可行日期，除不可撤回承諾外，要約人或任何要約人一致行動人士概無收到任何不可撤回承諾，以投票贊成或反對該建議。

除該建議、不可撤回承諾及購股協議外，要約人或任何要約人一致行動人士與任何其他人士之間並無就股份訂立對該建議可能屬重大之安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式訂立）。

要約人並無訂立與其可能或不可能援引或尋求援引該建議條件之情況有關之協議或安排。

除該建議項下之註銷價外，要約人或要約人一致行動人士概無以任何形式向計劃股東支付或將支付有關該建議之其他代價、賠償或利益。

應採取之行動

閣下就該建議應採取之行動載於本計劃文件第三部分—應採取之行動及本計劃文件第八部分—說明備忘錄「應採取之行動」一節。

登記及付款

務請 閣下垂注本計劃文件第八部分—說明備忘錄「登記及付款」一節。

稅務及獨立意見

務請 閣下垂注本計劃文件第八部分—說明備忘錄「稅務」一節。

謹此強調，要約人、本公司、中金公司及其代理或任何彼等各自之董事、高級職員或聯繫人或參與計劃及該建議的任何其他人士概不就任何人士因批准或拒絕計劃而產生的任何稅務影響或負債承擔責任或負責。所有計劃股東如對該建議之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問，且彼等應全權承擔有關計劃的責任（包括稅務責任）。

法院會議及股東特別大會

為行使 閣下於法院會議及／或股東特別大會上之投票權，務請 閣下細閱(i)本計劃文件第八部分—說明備忘錄「法院會議及股東特別大會」一節；(ii)本計劃文件第八部分—說明備忘錄「應採取之行動」一節；及(iii)本計劃文件附錄五及附錄六分別所載之法院會議及股東特別大會通告。

推薦意見

務請 閣下垂注本計劃文件第六部分—獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就該建議及計劃向無利害關係股東提供之意見，以及本計劃文件第七部

分一獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問就該建議及計劃向獨立董事委員會提供之意見，以及在達致其推薦意見時已考慮之主要因素。

獨立財務顧問已告知獨立董事委員會，其認為就無利害關係股東而言，該建議及計劃之條款屬公平合理，因此，其建議獨立董事委員會推薦無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會提呈以批准及實施該建議及計劃之相關決議案。

聽取有關意見後，獨立董事委員會認為，就無利害關係股東而言，該建議及計劃屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會提呈以批准及實施該建議及計劃之相關決議案。

其他資料

務請閣下細閱以下文件：

- (1) 本計劃文件第六部分所載獨立董事委員會函件；
- (2) 本計劃文件第七部分所載獨立財務顧問函件；
- (3) 本計劃文件第八部分所載說明備忘錄；
- (4) 本計劃文件附錄；
- (5) 本計劃文件附錄五所載法院會議通告；及
- (6) 本計劃文件附錄六所載股東特別大會通告。

此外，隨本計劃文件附奉適用於法院會議之**粉紅色**代表委任表格及適用於股東特別大會之**白色**代表委任表格。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
北京建設(控股)有限公司
董事
許志剛先生
謹啟

二零二五年七月二十八日



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）

敬啟者：

**(1)建議由要約人根據公司法第99條
以計劃安排方式私有化
北京建設（控股）有限公司
(2)建議撤銷上市地位**

茲提述要約人與本公司聯合刊發日期為二零二五年六月十七日內容有關該建議之聯合公告及要約人與本公司聯合刊發日期為二零二五年七月二十八日內容有關該建議及計劃的計劃文件（「計劃文件」），本函件為計劃文件的其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙應與計劃文件所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，以就該建議及計劃之條款是否屬公平合理及是否於法院會議及股東特別大會上投票贊成計劃向無利害關係股東提供推薦意見。有關該建議及計劃的詳情分別載於計劃文件第五部分董事會函件及第八部分說明備忘錄內。

獨立財務顧問泓博資本有限公司已經吾等批准而獲本公司委任，以就該建議及計劃向吾等提供意見。有關其意見及就達致意見所考慮的主要因素之詳情載於計劃文件第七部分獨立財務顧問函件內。

於計劃文件第七部分所載獨立財務顧問函件中，獨立財務顧問聲明，其認為該建議及計劃之條款就無利害關係股東而言屬公平合理，並建議獨立董事委員會推薦無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈以批准及實施該建議及計劃之相關決議案。

經考慮該建議及計劃的條款並計及獨立財務顧問之意見，尤其是載於獨立財務顧問函件的因素、原因及推薦意見後，獨立董事委員會認為，該建議及計劃就無利害關係股東而言屬公平合理。

因此，獨立董事委員會推薦：

- (1) 無利害關係股東於法院會議上投票贊成批准計劃的決議案；及
- (2) 股東於股東特別大會上投票贊成：
 - (a) 批准與註銷及剔除計劃股份有關之本公司任何股本削減的特別決議案；
 - (b) 透過動用因上述註銷計劃股份而產生的儲備，按面值繳足發行予要約人之新股份，同時將本公司已發行股本保持在緊接計劃股份註銷前的數額的普通決議案。

獨立董事委員會提請無利害關係股東注意：(i)計劃文件第五部分所載之董事會函件；(ii)計劃文件第七部分所載之獨立財務顧問函件，當中載有其達致向獨立董事委員會提供的意見所考慮的主要因素；及(iii)計劃文件第八部分所載之說明備忘錄。

此 致

無利害關係股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
葛根祥先生

獨立非執行董事
陳進思先生
謹啟

獨立非執行董事
李惠群博士

二零二五年七月二十八日

以下為獨立財務顧問宏博資本有限公司就該建議及計劃向獨立董事委員會發出之意見函件全文，其乃為載入本計劃文件而編製。



敬啟者：

**(1)建議由要約人根據公司法第99條
以計劃安排方式私有化
北京建設(控股)有限公司
(2)建議撤銷上市地位**

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該建議及計劃向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於 貴公司及要約人於二零二五年七月二十八日聯合刊發的計劃文件（「**計劃文件**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」），本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

於二零二五年六月十七日，要約人要求董事會向計劃股東提呈該建議，內容有關建議根據公司法第99條以計劃安排方式將 貴公司私有化，其中涉及註銷計劃股份，作為代價，就每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價，並撤銷股份於聯交所的上市地位。

該建議將以計劃方式實施。根據計劃，計劃股份將予以註銷，以換取以現金支付之註銷價每股計劃股份港幣0.140元。

於公告日期，要約人與賣方訂立購股協議，據此，賣方同意出售，及要約人同意收購銷售股份（即156,466,000股股份，佔於公告日期已發行股份總數約2.25%），代價為港幣21,905,240.000元（或每股銷售股份港幣0.140元，相當於註銷價）。購股協議於二零二五年七月十八日完成。於最後實際可行日期，要約人合共持有1,714,258,500股股份，佔已發行股份總數約24.60%。

於最後實際可行日期，控股股東持有4,815,758,560股股份（佔最後實際可行日期已發行股份總數約69.10%），其中，要約人持有1,714,258,500股股份（佔最後實際可行日期已發行股份總數約24.60%）。由於控股股東（包括要約人）並非計劃股東，故彼等將不會於法院會議上就計劃投票。

於公告日期，各IU股東（直接或間接共同持有344,019,831股股份（佔最後實際可行日期已發行股份總數約4.94%））以要約人為受益人簽立不可撤回承諾，並承諾（其中包括）：(i)行使或促使行使其股份所附的所有投票權，以(a)於法院會議及股東特別大會上投票贊成批准計劃、該建議及任何相關事宜的所有決議案；及(b)投票反對(1)合理預期可能限制、阻礙或延緩計劃及／或該建議之實施；或(2)批准除要約人之外的人士提出的收購（或促使向其發行）貴公司之任何股份或任何資產或對 貴公司進行私有化或使 貴公司除牌的建議或使之生效的任何決議案；及(ii)不會：(a)直接或間接出售、轉讓、抵押、設置產權負擔、授出任何購股權（或促使上述行動落實）或以其他方式出售於其股份的任何權益（包括就其股份接納任何其他要約）；及(b)直接或間接收購 貴公司任何額外股份、證券或其他權益，惟事先獲要約人書面同意者則除外。倘該建議並未生效、已失效或撤回，則不可撤回承諾將告終止。

根據收購守則規則2.8，董事會已設立獨立董事委員會，由與該建議無直接或間接利益關係的所有非執行董事（葛根祥先生、陳進思先生及李惠群博士）組成，以就該建議及計劃是否屬公平合理及是否於法院會議及股東特別大會上投票贊成計劃向無利害關係股東提供推薦意見。吾等泓博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議及計劃向獨立董事委員會及無利害關係股東提供意見，而有關委任已獲獨立董事委員會根據收購守則規則2.1批准。

吾等與 貴公司、要約人、要約人一致行動人士或彼等各自的主要股東或與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動的任何一方概無關聯。除吾等獲委任為獨立董事委員會有關該建議及計劃的獨立財務顧問外， 貴集團、要約人或要約人一致行動人士於最後實際可行日期及過往兩年內與吾等之間概無任何委聘。除了就本次委聘向吾等支付或應付的正常專業費用外，不存在任何其他安排使吾等將從 貴公司、要約人、要約人一致行動人士或其各自的主要股東或任何與彼等任何一方一致行動或被推定一致行動的任何人士收取任何費用或利益。因此，吾等被認為有資格向獨立董事委員會及無利害關係股東就該建議及計劃提供獨立意見。

吾等意見之基準

在制定吾等的意見及建議時，吾等依賴(i)該公告及計劃文件中包含或提述的資料及事實；(ii)貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報（「**二零二三年報**」）及截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報（「**二零二四年報**」）；(iii)泓亮諮詢及評估有限公司就 貴集團於二零二五年六月三十日所持物業的估值編製的估值報告（「**物業估值報告**」）；(iv)董事及 貴集團管理層提供的資料；及(v)吾等對相關公開資料的審查。吾等已假設向吾等提供或表達或計劃文件中包含或提述的所有資料以及陳述及意見在其日期於所有重大方面屬真實及準確，並且可以依賴。吾等亦已假設計劃文件中包含及作出或提述的所有陳述及聲明在作出時屬真實，並且在最後實際可行日期仍屬真實，以及董事及 貴集團管理層所有該等信念、意見及意圖的陳述以及計劃文件所載者或所提述者乃經適當審慎查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層向吾等提供的該等資料及陳述的真實性及準確性。吾等亦已尋求並收到董事的確認，即計劃文件中提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，以及董事及 貴集團管理層向吾等提供的所有資料或陳述在所有重大方面均屬真實及準確，在作出時在任何重大方面均無誤導性，並在最後實際可行日期前繼續如此。

倘計劃文件所載或所述資料出現任何重大變動， 貴公司將根據收購守則規則9.1於實際可行情況下儘快知會計劃股東。倘於最後實際可行日期後，本函件所載或所述資料出現任何重大變動及吾等之意見（倘有）有所變動，計劃股東亦會於實際可行情況下儘快獲悉有關變動。

吾等認為吾等已審閱目前可獲得的充足資料以達成知情意見並證明吾等信賴計劃文件所載資料的準確性的合理性，從而為吾等的建議提供合理基準。然而，吾等並未對董事及貴集團管理層所提供的資料、作出的陳述或表達的意見進行任何獨立核實，亦無對貴集團、要約人、要約人一致行動人士或其各自任何附屬公司及聯營公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

該建議之主要條款

該建議將以計劃方式實施。根據計劃，計劃股份將予以註銷，以換取以現金支付之註銷價每股計劃股份港幣0.140元。

要約人告知，註銷價將不會提高，且要約人並未保留如此行事之權利。股東及貴公司潛在投資者應注意，於作出此聲明後，要約人將不得提高註銷價。

貴公司無意於生效日期或計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效（視情況而定）當日之前宣派及／或支付任何股息。然而，倘於公告日期之後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本返還，要約人將（經與執行人員諮詢後）按此類股息、分派及／或資本返還（視情況而定）的金額或價值降低註銷價，在此情況下，該公告、本計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價的任何提述將被視為對已降低的註銷價的提述。

待（其中包括）下列各項獲達成或豁免（如適用）後，該建議之實施方可作實，而計劃將生效並對貴公司及全體股東具有約束力：

- (i) 計劃獲佔親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東所持計劃股份價值不少於75%之大多數計劃股東批准（以投票表決方式），前提為：(a)計劃獲持有親身或透過委派代表於法院會議上投票之無利害關係股份所附帶票數至少75%之無利害關係股東批准（以投票表決方式）；及(b)親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之無利害關係股東於法院會議上投票反對批准計劃之決議案之票數（以投票表決方式）不超過全部無利害關係股份所附帶票數之10%；及

- (ii) 通過下列各項：(a)親身或透過委派代表出席股東特別大會並於會上投票之股東以不少於四分之三之大多數票數通過特別決議案，以批准及落實與註銷及剔除計劃股份有關之 貴公司任何股本削減；及(b)股東於股東特別大會上通過普通決議案以透過動用因上述註銷計劃股份而產生的儲備，按面值繳足發行予要約人之新股份，同時將 貴公司已發行股本保持在緊接計劃股份註銷前的數額。

所有條件須於最後期限(即二零二六年五月三十日或要約人可能釐定之較後日期(須經法院及／或執行人員(倘適用)同意))或之前獲達成或豁免(如適用)，否則該建議及計劃將告失效。 貴公司無權豁免任何條件。一旦獲得批准，無論計劃股東有否出席法院會議或股東特別大會或在會議上進行表決，計劃將對所有計劃股東具有約束力。

有關條件的詳情，請參閱董事會函件「該建議之條款」一節。

所考慮之主要因素及理由

於形成吾等有關該建議及計劃的意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之背景資料

貴集團過往定位為專業地產開發商，以物流倉庫、冷庫、工業廠房和一級土地開發為重點，同時經營若干商業項目。股份自一九九八年起於聯交所主板上市。

然而， 貴集團過往的物業發展業務屬於重資產業務，具有資金積壓大、回收週期長的特性，其中財務費用的龐大支出直接影響 貴集團的盈利能力。因此，在審慎評估業務的可持續發展未來後及為在實現降低負債和財務費用支出的同時實現收入多元化以改善盈利能力， 貴集團自二零一九年起決定進行業務轉型。一是， 貴集團停止於泛地產開發領域進行新的投資，並通過持續處置各成熟專案的資產淡化對該業務的依賴。二是， 貴集團基於自二零一九年開始發展的冷鏈業務對上下游進行滲透，開展中國的食品供應鏈業務。

下文載列 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止三個年度（分別為「**二零二二財年**」、「**二零二三財年**」及「**二零二四財年**」）的主要業務簡述。於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年， 貴集團的收入主要源自(i)物業業務；(ii)物流業務；(iii)工業業務；及(iv)供應鏈業務。

(i) 物業業務

貴集團的物業業務涉及在中國從事商業物業及醫療物業租賃，以及提供相關管理服務，有關業務分別為其於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年的收入總額貢獻約6.1%、5.1%及8.5%。

貴集團目前持有兩處商業物業，即於廣州市的光明廣場及於北京市的一間四星級商務休閒酒店。光明廣場總建築面積約為61,967平方米，是一座以十六歲至二十八歲活力一代為目標客群，集餐飲、娛樂、購物及文化體驗於一體的綜合商業體。於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年，光明廣場自有面積之平均出租率分別約為88.15%、86.48%及83.19%。另一方面，酒店已於二零一九年將其營運委託予一間養老管理公司，並於二零二四年第二季度投入營運。

(ii) 物流業務

貴集團的物流業務涉及一般倉庫、冷鏈物流倉庫及專門批發市場租賃以及提供相關物流及管理服務，分別佔其二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年總收入約23.4%、12.3%及14.2%。

貴集團持有的物流物業詳情如下：

物業位置	規劃及 擁有面積／ 倉儲能力 (平方米／噸)	營運中 可出租面積／ 倉儲能力 (平方米／噸)	二零二二財年 平均出租率 (%)	二零二三財年 平均出租率 (%)	二零二四財年 平均出租率 (%)
高端和現代化普通倉庫					
上海浦東區	211,555	211,555	54.78	60.09	56.73
天津(天津自貿區天津機場片區)	57,670	57,670	95.12	37.43	34.95
天津(天津自貿區天津港片區)	16,083	16,083	100.00	100.00	73.36
眉山東坡區	97,809	97,809	60.27	62.33	57.34
通遼科爾沁區	31,113	31,113	80.98	81.41	84.32
青島膠州市	145,170	- (附註)	不適用	不適用	不適用
冷鏈物流倉庫					
天津漢沽區	75,000	45,000	88.41	59.90	30.08
青島城陽區	8,000	8,000	100.00	100.00	100.00
專門批發市場					
批發交易區	一期：	162,004	84.97	82.54	79.78
倉儲服務區	41,282	於二零二四年	79.52	79.00	75.00
市場公共配套區	二期：	十二月			
	153,856	三十一日	不適用	81.15	86.46

附註：項目已於二零二零年三月開工，但在新冠疫情期間一直處於停工狀態，現仍在進行復工前準備工作，預計於二零二七年一季度完工。

高端和現代化普通倉庫類是 貴集團優先考慮售出的成熟項目。 貴集團已於二零二二年及二零二三年完成售出了北京通州區項目、廈門同安區項目及海南澄邁區項目。上海浦東區項目、天津(天津自貿區天津機場片區)項目、天津(天津自貿區天津港片區)項目及青島膠州項目共計約43萬平方米的項目也在有序安排出售中。

就冷鏈物流倉庫類而言，天津冷鏈倉庫定位於打造中國北方冷鏈物流與水產品加工集散中心，第一期項目土地面積約為31,301平方米，冷凍庫與冷藏庫倉儲量約為45,000噸。第二期項目已完成政府立項，目前前期工作陸續推進中，預估總投資人民幣1億元。此外，青島冷鏈倉庫之主要業務為於青島城陽區經營冷凍物流倉儲設施。貴集團自二零二一年起與一間物流倉儲及運輸公司訂立為期十年的業務合作安排，使冷庫近年的出租率達100%。

貴集團已獲衢州市政府部門批准在中國浙江省衢州市建設現代農產品批發市場項目，包括農產品交易區及綜合商務配套。農業批發市場項目分為二期建設開發，第一期建築面積約為41,282平方米，已於二零一五年八月正式啟用；第二期分為三個標段，一標段與二標段建築面積約為153,856平方米，已於二零一七年十一月正式啟用；三標段處於設計圖優化階段。截至二零二四年十二月三十一日，項目可出租面積約162,004平方米，其中包括批發交易區、市場綜合交易區、倉儲服務區和市場公共配套區。經營團隊正不斷努力對現有資產進行內部區域調整，以提升整體出租率和提高租金單價，使項目早日實現盈利。

(iii) 工業業務

貴集團的工業業務涉及工業廠房租賃、提供相關管理服務及物業銷售，分別佔其二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年總收入約13.5%、5.5%及4.9%。

因應上海地區的高端製造業外遷需求，貴集團在二零一六年底啟動工業業務。在二零二二年，貴集團成功出售了其在太倉市、常熟市和蘇州市培育完成的項目。

貴集團現時唯一持有的工業廠房位於常州市。項目規劃總建築面積約476,403平方米，規劃及擁有面積約340,882平方米，總投資約人民幣20億元，將分兩期開發，第一期已於二零二二年六月三十日竣工驗收合格，正在積極開展租售工作，現已完成出售面積11,187.62平方米，租賃面積21,489平方米；第二期項目目前正在辦理竣工延期，計劃延期至二零二六年十一月五日。貴集團未來計劃與當地政府協商共同尋找合適項目投資人完成二期項目建設。

(iv) 供應鏈業務

貴集團的供應鏈業務涉及凍品交易，分別佔其二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年總收入約57.0%、77.1%及72.4%。

依託現有已趨向成熟發展的線上和線下冷鏈和農業批發市場基礎設施，貴集團通過自主開發的線上交易平台，延伸關注並進一步發展其全國性供應鏈業務。貴集團的供應鏈業務，已開展國際貿易服務、冷鏈倉儲服務和凍品電子商業系統開發。其戰略目標是要建立中國最好的供應鏈行業綜合服務平台，充分利用數位化科技手段為客戶節省成本和增加收入，對整個鏈條中的貨物、資訊、資金實施全面管控，消除金融機構的融資風險。

線上服務和交易平台是貴集團發展供應鏈業務的主要推手。貴集團已開發凍品e港(www.cciinet.com)並持續進行優化並推出不同凍品e港版本，成功實現線上註冊、交易、支付一體化。凍品e港註冊用戶及企業認證總數分別由二零二二年十二月三十一日的102,556戶及1,041戶增至二零二四年十二月三十一日的202,876戶及7,164戶。截至目前，凍品e港集合全國3,173多家物流公司、16,947多條物流線路和7,000多家冷庫，覆蓋全國約31個省份和400多個縣市區。同時在供應鏈產業鏈條，貴集團已與各種企業達成深度戰略合作，包括大連保稅區、大連經濟技術開發區、上海洋山自貿區、上海浦東新區、天津保稅區和深圳鹽田區等。

2. 貴集團之財務資料

下表載列 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的綜合財務業績摘要(摘錄自二零二三年報及二零二四年報)：

(i) 財務表現

	二零二二財年 人民幣千元 (經審核) (經重列)	二零二三財年 人民幣千元 (經審核)	二零二四財年 人民幣千元 (經審核)
收入	1,125,947	1,468,336	864,864
—物業業務	68,994	74,883	73,763
—物流業務	263,453	180,534	122,428
—工業業務	151,626	80,724	42,200
—供應鏈業務	641,874	1,132,195	626,473
 銷售及服務成本	 (726,126)	 (1,234,240)	 (732,361)
毛利	399,821	234,096	132,503
毛利率	35.5%	15.9%	15.3%
 投資物業之公平值變動			
淨額	35,376	(280,487)	(154,155)
出售附屬公司收益	545,995	465	55,767
其他收入及收益淨額	48,243	55,236	19,815
銷售及分銷開支	(6,492)	(15,762)	(7,142)
行政開支	(185,226)	(130,670)	(96,026)
其他開支淨額	(27,564)	(12,450)	(48,813)
財務費用	(525,271)	(474,288)	(415,944)
分佔下列者之溢利及虧損：			
—合營企業	15,602	(15,004)	1
—聯營公司	(40,478)	(285,783)	(120,077)
 除稅前溢利／(虧損)	 260,006	 (924,647)	 (634,071)
所得稅(開支)／抵免	(196,493)	14,764	82,389
年內溢利／(虧損)	63,513	(909,883)	(551,682)
股東應佔虧損	(70,973)	(901,406)	(536,847)

二零二三財年與二零二二財年對比

貴集團二零二三財年的總收入約為人民幣1,468,300,000元，較二零二二財年的總收入約人民幣1,125,900,000元增加約30.4%。有關增加主要是由於來自供應鏈業務的收入因 貴集團供應鏈業務（提供高貨值的進口肉類和水產類交易全程一體化服務）的發展以及 貴集團線上服務和交易平台（凍品e港）的註冊用戶及認證企業的總數增加而由二零二二財年的約人民幣641,900,000元增加約76.4%至二零二三財年的約人民幣1,132,200,000元，被(a)來自物流業務的收入由二零二二財年的約人民幣263,500,000元減少約31.5%至二零二三財年的約人民幣180,500,000元，其乃主要由於(1) 貴集團於二零二二年及二零二三年出售三間高端及現代化普通倉庫；(2)取消核酸檢測及消殺業務，對收入影響重大；及(3)天津冷鏈倉庫的平均出租率下降所致；及(b)來自工業業務的收入因 貴集團於二零二二年出售三個江蘇項目而由二零二二財年的約人民幣151,600,000元減少約46.8%至二零二三財年的約人民幣80,700,000元所部分抵銷。

儘管收入增加， 貴集團的毛利由二零二二財年的約人民幣399,800,000元減少約41.4%至二零二三財年的約人民幣234,100,000元，乃主要由於毛利率由二零二二財年的約35.5%降至二零二三財年的約15.9%所致，原因是(a) 貴集團的供應鏈業務於二零二三財年錄得毛損率；(b) 貴集團工業業務的毛利率由二零二二財年的約79.9%降至二零二三財年的約56.4%，主要是由於出售物業的收益佔比增加所致；及(c) 貴集團物業業務的毛利率由二零二二財年的約96.6%降至二零二三財年的約84.8%，主要是由於終止酒店員工的僱傭合約的一次性補償金所致。 貴集團的供應鏈業務於二零二二財年錄得毛利率約2.2%，而於二零二三財年錄得毛損率約1.3%。由於供應鏈業務所產生的收入大幅增加但錄得毛損率， 貴集團的毛利率於二零二三財年降低。

貴集團於二零二二財年錄得投資物業之公平值淨收益約人民幣35,400,000元，而於二零二三財年錄得投資物業之公平值淨虧損約人民幣280,500,000元，主要是由於位於廣州及浙江之物業之公平值變動所致。

貴集團之出售附屬公司收益由二零二二財年的約人民幣546,000,000元減少約99.9%至二零二三財年的約人民幣500,000元，乃主要由於貴集團於二零二三年出售項目的數量減少所致。

貴集團之行政開支由二零二二財年的約人民幣185,200,000元減少約29.5%至二零二三財年的約人民幣130,700,000元，乃主要由於出售附屬公司的法律及專業費用減少、員工成本減少及工業集團的財產稅減少所致。

貴集團之其他開支淨額由二零二二財年的約人民幣27,600,000元減少約54.8%至二零二三財年的約人民幣12,500,000元，乃主要由於二零二二年的匯兌差額所致。

貴集團之財務費用由二零二二財年的約人民幣525,300,000元減少約9.7%至二零二三財年的約人民幣474,300,000元，乃主要由於貴集團於二零二三年的借款總額減少所致。

貴集團分佔合營企業及聯營公司之虧損由二零二二財年的約人民幣24,900,000元增加約1,109.1%至二零二三財年的約人民幣300,800,000元，乃主要由於合營企業及聯營公司財務業績不佳以及錄得減值虧損所致。

由於上述因素，貴集團錄得股東應佔虧損由二零二二財年的約人民幣71,000,000元大幅增加約1,170.1%至二零二三財年的約人民幣901,400,000元。

二零二四財年與二零二三財年對比

貴集團二零二四財年的總收入約為人民幣864,900,000元，較二零二三財年的總收入約人民幣1,468,300,000元減少約41.1%。有關減少主要是由於(a)來自供應鏈業務的收入因重組客戶基礎以符合未來業務發展而由二零二三財年的約人民幣1,132,200,000元減少約44.7%至二零二四財年的約人民幣626,500,000元。於二零二四財年，於評估若干客戶的信譽及購買行為後，貴集團終止與彼等的合作，且貴集團計劃優化其客戶結構及重新部署其有限資源予擁有良好信譽及較高存貨周轉率以及更加符合貴集團戰略發展目標的客戶；(b)來自物流業務的收入由二零二三

財年的約人民幣180,500,000元減少約32.2%至二零二四財年的約人民幣122,400,000元，其乃主要由於(1) 貴集團於二零二三年十月出售兩間高端及現代化普通倉庫；及(2)天津高端及現代化普通倉庫以及冷鏈倉庫的平均出租率降低；及(c)來自工業業務的收入因於二零二四年一月出售一個浙江項目而由二零二三財年的約人民幣80,700,000元減少約47.7%至二零二四財年的約人民幣42,200,000元。

與收入減少一致，貴集團的毛利由二零二三財年的約人民幣234,100,000元減少約43.4%至二零二四財年的約人民幣132,500,000元。貴集團的毛利率於二零二三財年及二零二四財年維持相對穩定，分別為約15.9%及15.3%。

貴集團投資物業之公平值淨虧損由二零二三財年的約人民幣280,500,000元減少約45.0%至二零二四財年的約人民幣154,200,000元，乃主要由於位於廣州及上海之物業之公平值變動所致。

貴集團之出售附屬公司收益由二零二三財年的約人民幣500,000元增加約11,892.9%至二零二四財年的約人民幣55,800,000元，乃主要由於貴集團於二零二四年出售的嘉興項目的價值較高所致。嘉興項目為位於中國浙江省嘉興市的一間工業倉庫，由貴集團於二零二四年一月出售，總現金代價約為人民幣276,700,000元。

貴集團之行政開支由二零二三財年的約人民幣130,700,000元減少約26.5%至二零二四財年的約人民幣96,000,000元，乃主要由於出售附屬公司的法律及專業費用減少、員工成本減少及工業集團的財產稅減少所致。

貴集團之其他開支淨額由二零二三財年的約人民幣12,500,000元增加約292.1%至二零二四財年的約人民幣48,800,000元，乃主要由於(a)應付或然代價撥備約人民幣24,200,000元；及(b)二零二四年的匯兌差額所致。

貴集團之財務費用由二零二三財年的約人民幣474,300,000元減少約12.3%至二零二四財年的約人民幣415,900,000元，乃主要由於貴集團於二零二四年的借款總額減少所致。

貴集團分佔合營企業及聯營公司之虧損由二零二三財年的約人民幣300,800,000元減少約60.1%至二零二四財年的約人民幣120,100,000元，乃主要由於合營企業及聯營公司之財務業績有所改善所致。

由於上述因素，貴集團錄得股東應佔虧損由二零二三財年的約人民幣901,400,000元減少約40.4%至二零二四財年的約人民幣536,900,000元。

(ii) 財務狀況

	於十二月三十一日		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	(經重列)		
非流動資產	9,089,558	8,065,613	10,256,282
物業、廠房及設備	436,691	433,478	419,071
投資物業	4,089,995	3,467,683	5,609,652
使用權資產	60,368	57,782	55,197
商譽	89,549	91,953	152,425
於合營企業之權益	204,736	70,936	70,937
於聯營公司之權益	515,909	227,376	207,900
按公平值入賬並於其他 全面收益內處理之股本 工具	18,702	11,254	9,427
持作發展或銷售之土地	3,673,608	3,705,151	3,731,673
流動資產	6,587,703	5,537,469	2,718,713
持作銷售之發展中物業	19,419	22,138	21,151
持作銷售之物業	1,699,202	1,720,614	1,702,044
存貨	374,921	316,911	112,156
貿易應收賬款	99,086	90,333	115,126
預付款項、按金及其他 應收款項	548,300	250,236	80,343
應收合營企業款項	4,977	5,046	5,046
按公平值入賬並於損益內 處理之金融資產	180,000	—	—
已抵押及受限制銀行存款	5,837	9,090	32,525
現金及現金等價物	647,403	366,010	650,322
分類為持作銷售之出售集 團資產	3,008,558	2,757,091	—
資產總值	15,677,261	13,603,082	12,974,995

	於十二月三十一日		
	二零二二年 人民幣千元 (經審核) (經重列)	二零二三年 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 人民幣千元 (經審核)
流動負債	8,578,773	2,788,448	1,335,904
貿易應付賬款	212,834	136,867	135,896
其他應付款項及應計款項	595,541	494,036	519,603
應付其他關聯方款項	233,930	503,623	17,739
銀行及其他借款	1,509,028	898,317	399,483
擔保債券	4,926,286	—	—
應付所得稅	103,648	58,744	56,966
賠償撥備	203,077	201,357	206,217
與分類為持作銷售之 出售集團資產直接 相關之負債	794,429	495,504	—
非流動負債	2,887,879	7,810,857	9,191,190
應付一間合營企業款項	176,809	176,809	176,809
應付其他關聯方款項	54,278	—	—
銀行及其他借款	1,412,165	6,533,100	6,199,297
擔保債券	—	—	1,490,277
遞延收入	70,759	19,946	17,926
界定福利責任	11,559	7,810	8,950
遞延稅項負債	1,162,309	1,073,192	1,297,931
負債總額	11,466,652	10,599,305	10,527,094
流動(負債)／資產淨值	(1,991,070)	2,749,021	1,382,809
權益總額	4,210,609	3,003,777	2,447,901
股東應佔權益	2,420,145	1,375,657	821,534
資產負債比率(附註)	170.9%	234.9%	302.6%

附註：為銀行及其他借款與擔保債券之總和(經扣除現金及現金等價物以及已抵押及受限制銀行存款)，除以權益總額。

於二零二四年十二月三十一日，貴集團資產總值約為人民幣12,975,000,000元，主要包括(a)投資物業約人民幣5,609,700,000元，主要包括十一項已落成物業及三項在建物業。已落成投資物業乃根據經營租約出租予第三方及關連公司；(b)持作發展或銷售之土地約人民幣3,731,700,000元，主要指一塊位於柬埔寨之總面積約14.7平方公里之永久業權地塊，主要用作土地開發業務；(c)持作銷售之物業約人民幣1,702,000,000元，主要指位於常州之發展項目及貴集團位於廣州之購物商場之若干部分，貴集團持有該等部分旨在最終轉讓予若干原址物業業主作為賠償，並由當地政府沒收，直至貴集團清償有關賠償為止；及(d)現金及現金等價物約人民幣650,300,000元。

就收購守則規則11.1(f)而言，獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司（「**估值師**」）已對貴集團之物業權益進行估值，包括(i)貴集團於中國持有作投資之物業權益；(ii)貴集團於中國及柬埔寨持有作銷售之物業權益；(iii)貴集團於中國持有作開發之物業權益；及(iv)貴集團於中國持有作佔用之物業權益（「**物業權益**」）。根據估值師編製的物業估值報告，於二零二五年六月三十日，貴集團應佔現況下的物業權益的總市值及參考價值約為人民幣9,257,100,000元。有關詳情，請參閱下文「有關貴集團物業權益的估值及經重估資產淨值」一節。物業估值報告全文載於計劃文件附錄二，無利害關係股東及計劃股東務請閱讀全文。

茲提述二零二四年報，下表載列 貴集團於二零二四年十二月三十一日之物業，主要包括投資物業及樓宇、倉庫及持作銷售之發展中或持作銷售之土地。

位置	用途	期限	貴集團 應佔權益
已落成投資物業			
中國上海市浦東新區外高橋物流中心 申非路89號1層、申非路59、119、159、 199、239號1層和2層以及申亞路60、90、 120、160、200及240號1層和2層	物流倉庫	中期租賃	100%
中國天津市東麗區第三大街19號	物流倉庫	中期租賃	100%
中國廣東省廣州市越秀區西湖路63號 光明廣場(不包括63至65號單位、 地庫1)(附註)	購物商場	中期租賃	98.9%
中國山東省青島市城陽區夏莊街道彭家台 社區	冷鏈倉庫	中期租賃	80%
中國四川省眉山市東坡區本草大道南段3號	物流倉庫	中期租賃	60%
中國天津市東麗區一號路1號	物流倉庫	中期租賃	100%
中國天津市濱海新區津濱大道168號	物流倉庫	中期租賃	100%
中國浙江省衢州市柯城區莫家湖路1號	物流中心	中期租賃	100%
中國通遼市科爾沁區科爾沁二委及七街坊	物流倉庫	中期租賃	100%
中國北京市西城區北禮士路98號及金融街 金都假日飯店之保健物業	保健物業	長期租賃	100%

位置	用途	期限	貴集團 應佔權益
在建投資物業			
中國通遼市科爾沁區通遼河西內蒙古 自治區糧食儲備庫東側及中鐵19局 南側之發展中倉庫	物流倉庫	中期租賃	100%
中國通遼市科爾沁區清河鎮之一個倉庫及 多幢樓宇構築物	物流倉庫	中期租賃	100%
中國山東省青島膠州市交大大道西側及 洮河路南側之發展中倉庫	物流倉庫	中期租賃	100%
樓宇、倉庫及持作銷售之發展中或持作銷售之土地			
中國天津市濱海新區海容路95號	冷鏈倉庫	中期租賃	60%
中國江蘇省常州市天寧區創客路28號	工業園	中期租賃	72.48%
柬埔寨磅清揚省磅德羅拉區及 薩密基緬傑區之256塊土地	混合	永久業權	60%

附註：自二零一七年十二月三十一日起，光明廣場6樓被分類為持作出售物業。

貴集團會計政策列明：(a)投資物業（包括已落成投資物業及在建投資物業）於報告期末乃按公平值列賬；(b)持作發展或銷售之土地乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬，包括土地收購成本、物業轉讓稅及發展期間該土地直接應佔之其他成本；(c)持作銷售之發展中物業乃按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬；及(d)持作銷售之物業乃按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。

於二零二四年十二月三十一日，貴集團負債總額約為人民幣10,527,100,000元，主要包括(a)銀行及其他借款約人民幣6,598,800,000元，其中(1)銀行貸款按浮動利率計息，利息為倫敦銀行同業拆息或香港銀行同業拆息或中國人民銀行貸款基準利率之特定期限利率另加差額，以及按固定利率每年3.0%至4.32%計息；及(2)其他借款的固定投資回報介乎4.06%至4.32%，或按中國人民銀行基準貸款利率另加差額計息；(b)擔保債券約人民幣1,490,300,000元，年利率為5.40%；及(c)遞延稅項負債約人民幣1,297,900,000元。

於二零二四年十二月三十一日，貴集團的股東應佔權益約為人民幣821,500,000元，流動資產淨值約為人民幣1,382,800,000元。貴集團於二零二四年十二月三十一日處於高槓桿財務狀況，資本負債比率約為302.6%。

(iii) 整體意見

自二零一九年起，貴集團推動出售重資產及持續發展供應鏈業務。儘管貴集團進行了戰略性的業務轉型，並擴大其供應鏈業務，截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，貴集團錄得股東應佔連續虧損，主要是由於供應鏈業務的毛虧狀況及融資成本相對較高所致。鑒於貴集團多年來出售重資產，以及貴集團商業、物流及工業物業的平均出租率下降，吾等預期貴集團的收入於短期內將繼續主要來自其供應鏈業務。然而，鑒於目前供應鏈業務的總虧損狀況，貴集團的財務表現仍可能受到負面影響。

截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，貴集團錄得融資成本分別約為人民幣525,300,000元、人民幣474,300,000元及人民幣415,900,000元，而毛利僅分別約為人民幣399,800,000元、人民幣234,100,000元及人民幣132,500,000元。於二零二四年十二月三十一日，貴集團處於高槓桿財務狀況，借款總額(包括銀行及其他借款以及擔保債券)約為人民幣8,089,100,000元。另一方面，貴集團於二零二四年十二月三十一日僅有現金結餘(包括現金及現金等價物以及已抵押及受限制銀行存款)約人民幣682,800,000元。貴集團的資本負債比率由二零二二年十二月三十一日的約170.9%大幅增加至二零二四年十二月三十一日的約302.6%。經考慮目前市況及貴集團可用手頭現金水平偏低，貴集團目前面臨流動資金壓力。

經考慮(a) 貴集團已連續多年虧損；(b) 貴集團的主要業務(即供應鏈業務)的總虧損狀況；及(c) 貴集團的財務壓力，吾等認為 貴集團的前景並不明朗。

3. 行業概覽及展望

(i) 經濟增長及零售額

下文載列二零一九年至二零二四年期間中國國內生產總值(「GDP」)及消費品零售額的增長：

同比增速	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
GDP	7.5%	2.9%	13.4%	5.1%	4.9%	4.2%
消費品零售額	7.8%	(4.1%)	12.2%	(0.4%)	7.0%	3.5%

資料來源：中國國家統計局

由於自二零二零年初以來新冠爆發帶來的不利影響，中國經濟增長自二零一九年的約7.5%降至二零二零年的約2.9%。由於二零二零年經濟從低谷中復甦，於二零二一年中國GDP迅速增長約13.4%。中國經濟其後於二零二二年、二零二三年及二零二四年分別以約5.1%、4.9%及4.2%的較慢速度持續復甦。

於二零二四年，中國消費品零售額增長約3.5%，相較於二零二三年約7.0%的增長率，復甦有所放緩，相較於新冠前二零一九年約7.8%的增長率，表現亦較為遜色。中國消費品零售額復甦的放緩可能會對 貴集團物業的租賃需求產生不利影響。

(ii) 物業市場

下文載列二零一九年至二零二四年期間的中國零售租金指數和中國物流租金指數：

	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
中國零售租金指數	228.6	221.9	226.4	221.8	221.6	219.1
中國物流租金指數	142.17	140.35	141.93	142.71	138.75	125.4

資料來源：世邦魏理仕

根據全球領先房地產代理之一第一太平戴維斯發佈的《中國房地產市場展望》（資料來源：<https://pdf.savills.asia/selected-international-research/2025-outlook-en.pdf>），二零二四年第四季度中國十大城市零售物業的平均空置率約為10.5%。鑒於物業業主難以維持均衡的租戶組合及吸引新的優質品牌，預期短期內中國大部分城市的空置率仍將高於上述長期平均水平。

此外，於過去五年裡，中國物流市場的非保稅甲級倉庫供應大幅增加。自二零二零年至二零二三年，31個主要物流樞紐的年供應量每年均已超過10,000,000平方米，且明顯集中於一線城市及周邊衛星城市。新供應的快速湧入導致全國空置率上升，迫使業主降低租金以維持出租率水平。冷庫開發在過去一年裡亦顯著放緩。新鮮食品需求的增加以及進口食品數量的減少降低了對冷庫的需求。

由於整體環境充滿挑戰、消費者信心疲弱、零售市場競爭激烈、零售商銷售業績受壓以及物流倉庫供應增加，中國零售及物流租金在過去數年有所下降。如上表所示，中國零售租金指數及中國物流租金指數自二零一九年至二零二四年整體呈現下跌趨勢，顯示中國零售及物流物業市場未能恢復至疫情前的水平。

工業地產的前景高度依賴中國製造業。自二零二三年以來，地緣政治緊張和美國加息等因素加速了供應鏈的本地化和縮短。勞動力和土地成本上升、地緣政治風險以及對多元化供應鏈的需求，促使部分製造商採取「中國+N」戰略，減少在中國投資的同時向其他國家擴張，以加強供應鏈的穩定性。有關全球供應鏈的轉移將繼續為中國製造業及工業地產市場帶來不確定性和挑戰。

(iii) 供應鏈市場

近年來，中國消費市場結構性升級，餐飲消費成為核心驅動力。根據中國國家統計局的數據顯示，全國餐飲收入已自二零一九年的約人民幣588,700,000,000元增至二零二三年的約人民幣972,500,000,000元，期內複合年增長率（「複合年增長率」）約為13.4%。此外，中國居民人均處置收入亦自二零一九年的人民幣30,733元增加至二零二四年的人民幣41,314元，期內複合年增長率約為6.1%。

受餐飲業需求增長、中國居民購買力提升、個人客戶滲透率提升導致的家庭消費增加，以及民生保障與消費升級政策的持續加碼等因素的推動，凍品供應鏈行業有望在未來數年進一步增長。

(iv) 展望

貴集團主要從事(a)物業業務、物流業務及工業業務，主要涉及商業物業、物流物業及工業地產租賃，以及提供相關管理服務；及(b)供應鏈業務，主要涉及凍品交易。經濟增長及零售額增長放緩、消費者信心疲弱、物流倉庫供應增加及全球供應鏈的轉移對中國商業、物流及工業地產的空置率及租金水平造成不利影響，從而影響 貴集團來自物業業務、物流業務及工業業務的收入。另一方面，隨著餐飲業務的增長及中國居民購買力的提升，凍品供應鏈行業有望在未來數年進一步增長。然而，鑒於 貴集團供應鏈業務目前的總虧損狀況，供應鏈業務的進一步發展可能會令 貴集團的財務表現惡化。因此，吾等認為 貴集團的經營表現於近期內仍不明朗。

4. 有關要約人的資料及要約人的未來意向

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，要約人全部已發行股本由北控置業香港全資擁有。除投資活動及與該建議及計劃有關之事宜外，要約人自註冊成立以來並無進行任何業務。

北控集團為要約人之最終控股股東。其為一間於中國成立之國有企業，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。

按要約人之意向，倘若計劃生效，貴公司將從聯交所除牌，而貴集團將繼續經營其現有業務，要約人並無特定計劃於貴公司成功除牌後對貴集團之業務作出任何重大變動（包括處置貴公司之任何資產、重新調配貴集團之任何固定資產及繼續聘用貴集團之僱員）。於該建議完成後，要約人將繼續考慮如何以最佳方式發展貴公司以提升價值，並就此考慮其業務增長及市場機會，而市場機會將取決於多項因素，包括市況、法律及監管規定以及其業務需要。

5. 該建議的理由及裨益

誠如上文「2. 貴集團之財務資料」一節所披露，自二零一九年起，貴集團推動出售重資產及持續發展供應鏈業務。儘管貴集團進行了戰略性的業務轉型，並擴大其供應鏈業務，截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，貴集團錄得股東應佔連續虧損，主要是由於供應鏈業務的毛虧狀況及融資成本相對較高所致。截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，貴集團錄得融資成本分別約為人民幣525,300,000元、人民幣474,300,000元及人民幣415,900,000元，而毛利僅分別約為人民幣399,800,000元、人民幣234,100,000元及人民幣132,500,000元。於二零二四年十二月三十一日，貴集團處於高槓桿財務狀況，借款總額（包括銀行及其他借款以及擔保債券）約為人民幣8,089,100,000元。另一方面，貴集團於二零二四年十二月三十一日僅有現金結餘（包括現金及現金等價物以及已抵押及受限制銀行存款）約人民幣682,800,000元。貴集團的資本負債比率由二零二二年十二月三十一日的約170.9%大幅增加至二零二四年十二月三十一日的約302.6%。經考慮目前市況及貴集團可用手頭現金水平偏低，貴集團目前面臨流動資金壓力。儘管無法保證貴集團的流動資金壓力將於該建議生效後得到改善，但經考慮(i) 貴集團已連續多年虧損；(ii) 貴集團的主要業務（即供應鏈業務）的總虧損狀況；及(iii) 貴集團的財務壓力，吾等認為貴集團的前景並不樂觀。

股份的交易流動性長期處於低水平。誠如計劃文件所披露，直至及包括最後交易日止過去12個月的股份日平均交易量約為133萬股，僅佔於公告日期無利害關係股份數目約0.06%。鑒於股份交易流動性低，吾等同意董事的意見，即計劃股東難以在不對股份價格產生負面影響的情況下進行大量場內出售。此外，由於股份流動性極低，股份價格可能無法完全反映 貴公司的內在價值，從而降低了計劃股東的投資價值。因此，該建議為計劃股東提供具吸引力的退出機會，以將投資變現為現金而毋須承受任何因股份流動性不足而產生的折讓並將根據該計劃收到的代價重新用於其他投資機會。

吾等亦注意到在過去十年，香港資本市場及 貴公司股價受到多種因素的影響，包括地緣政治緊張局勢等全球宏觀經濟挑戰、投資者缺乏信心及中國房地產業危機，導致 貴公司股價由二零一五年六月三十日的港幣0.71元下跌至最後交易日的港幣0.040元。鑒於上文所述，誠如計劃文件所載，該建議允許計劃股東以較股份市價具吸引力的溢價撤資，並使計劃股東能夠按較股份現行市價具有吸引力的溢價變現其於 貴公司的投資。註銷價每股計劃股份港幣0.140元較最後交易日收市價每股股份港幣0.040元大幅溢價約250.00%，較直至及包括最後交易日止最後連續10個及30個交易日之平均收市價每股股份約港幣0.040元及每股股份約港幣0.043元，分別溢價約247.39%及222.09%。此外，註銷價較於二零二四年十二月三十一日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值溢價約9.98%。有關吾等對註銷價的進一步分析，請參閱下文「7.註銷價」一節。

另一方面，就 貴公司而言， 貴公司將失去其上市平台，股權融資能力亦會減弱。儘管如此，吾等經審閱 貴公司刊發的公告後發現， 貴公司自二零一八年九月二十七日以來並未透過發行股份從公開市場進行任何股權集資活動。由於(i)股份的價格及交易流動性長期表現欠佳；(ii) 貴集團於過去數年一直處於虧損狀態；及(iii)外部環境具有挑戰性及複雜性， 貴公司的上市地位不再提供充足的離岸資金支持，且於可見將來不太可能出現任何顯著改善。實施該建議後， 貴公司將從聯交所除牌，預期將有助於 貴公司節省與維持上市地位及遵守監管規定相關的行政成本及管理資源。這將有助於優化 貴公司的組織層次和治理架構，從而提高整體管理效率。鑒於 貴公司通過股權融資籌集資金的能力有限，而股權融資乃上市公司的主要優勢之一，同時不得不繼續承擔與維持其上市地位相關的各種成本，吾等同意董事的意見，即 貴公司維持其上市地位的裨益有限。

基於上述情況，吾等認為該建議(i)為計劃股東提供機會以高於該公告刊發前及直至最後實際可行日期市價的價格出售其股份，而毋須承受任何因股份流動性不足而產生的折讓及結算風險；(ii)在其變現後，將使 貴集團能夠集中資源制定長期增長戰略，並作為非上市的國有實體更高效、更有效地執行其戰略，而不受作為上市公司所帶來的監管限制、合規責任及市場預期及股價波動的壓力所影響；及(iii)將使 貴集團能夠降低與維持一個股權融資能力有限的上市平台相關的成本。

6. 有關 貴集團物業權益的估值及經重估資產淨值

(i) 有關 貴集團物業權益的估值

估值師編製的有關物業權益估值的物業估值報告載列於計劃文件附錄二。根據物業估值報告，於二零二五年六月三十日， 貴集團應佔現況下物業權益的總市值及參考價值約為人民幣9,257,100,000元（「估值」）。

吾等已審閱估值師進行估值之資格及經驗。吾等注意到：(a)估值師是一站式評估及諮詢服務的提供者。其曾為上市公司提供物業估值服務，包括中國通才教育集團有限公司(2175.HK)、慧居科技股份有限公司(2481.HK)、英皇國際集團有限公司(163.HK)、萬城控股有限公司(2892.HK)等；(b)張翹楚先生負責估值報告的整體項目管理，彼於評估固定及無形資產方面擁有超過28年的豐富經驗；及(c)估值師為 貴公司、要約人及彼等各自聯繫人之獨立第三方。基於上文所述，吾等認為估值師有資格進行物業權益的估值。

吾等已審閱 貴公司與估值師之間的委聘條款（包括工作範圍），吾等認為屬適當。吾等注意到，估值師於二零二五年二月至七月期間對物業權益進行了實地視察。

吾等已審閱物業估值報告，並與估值師討論估值方法、估值所採用的基準和假設及所作的調整，以達致估值。

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。

估值於進行時已假設賣方於市場上出售有關物業權益，而並無藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排獲得足以影響物業權益價值之利益。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。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。鑒於中國的物業權益乃根據長期土地使用權持有，估值師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。由於柬埔寨的物業權益按永久業權持有，估值師假設業主對物業權益擁有自由且不受干擾的使用權利。

根據吾等對聯交所上市公司刊發的其他物業估值報告的審閱，吾等認為市場上進行物業估值時普遍採用類似基準及假設，且該等基準及假設均屬公平合理。

吾等注意到，對 貴集團於中國持有作投資、於中國及柬埔寨持有作銷售及於中國持有作佔用的物業權益進行估值時，估值師已採用市場法。據估值師告知，市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法，其涉及分析近期類似物業的市場憑證，以便與所估物業作比較。吾等已取得及審閱估值師識別的所有可資比較交易。鑒於存在充足的可資比較交易及資料可供分析，吾等認為使用市場法屬公平合理並符合市場慣例。

吾等注意到，對 貴集團於中國持有作開發的物業權益進行估值時，估值師已採用成本法。鑒於(a)估值師已就 貴集團於中國持作發展的物業權益識別較少的可資比較交易；(b) 貴集團於中國持作發展的物業權益為在建倉庫及有關物業的未來發展及營運存在不確定性；及(c)成本法通常可在沒有已知市場的情況下，根據可比銷售為物業提供最可靠的價值指標，因此吾等認為使用成本法屬公平合理。

(ii) 經重估資產淨值

於評估該建議時，吾等已考慮到股東應佔 貴集團經重估資產淨值（「**經重估資產淨值**」）乃根據 貴集團於二零二四年十二月三十一日資產淨值計算得出，並經參考計劃文件附錄二載列的 貴集團持有的物業權益估值作出調整。

經參考計劃文件，調整詳情如下表所示：

人民幣千元

於二零二四年十二月三十一日股東應佔 貴集團	
資產淨值	821,534
減：於二零二五年六月三十日 貴集團應佔物業權益	
估值產生的重估虧絀淨額(附註1)	(69,508)
加： 貴集團應佔重估虧絀的遞延稅項淨額(附註2)	17,377
經重估資產淨值	769,403
每股經重估資產淨值(人民幣)(附註3)	0.110
每股經重估資產淨值(港幣)(附註4)	0.119

附註：

1. 指由估值師評估的 貴集團於二零二五年六月三十日應佔其在現況下所持物業權益的總市值及參考價值與 貴集團於二零二四年十二月三十一日應佔相應賬面值的差額所產生的重估虧絀淨額。
2. 基於中國及柬埔寨的企業所得稅率分別為25%及20%。
3. 基於最後實際可行日期已發行的6,969,331,680股股份。
4. 基於港幣1元兌人民幣0.92604元的匯率。

7. 註銷價

該建議將以計劃方式實施。根據計劃，計劃股份將予以註銷，以換取以現金支付之註銷價每股計劃股份港幣0.140元。為評估註銷價的公平性及合理性，吾等已考慮以下主要因素：

(i) 註銷價比較

註銷價每股計劃股份現金港幣0.140元較：

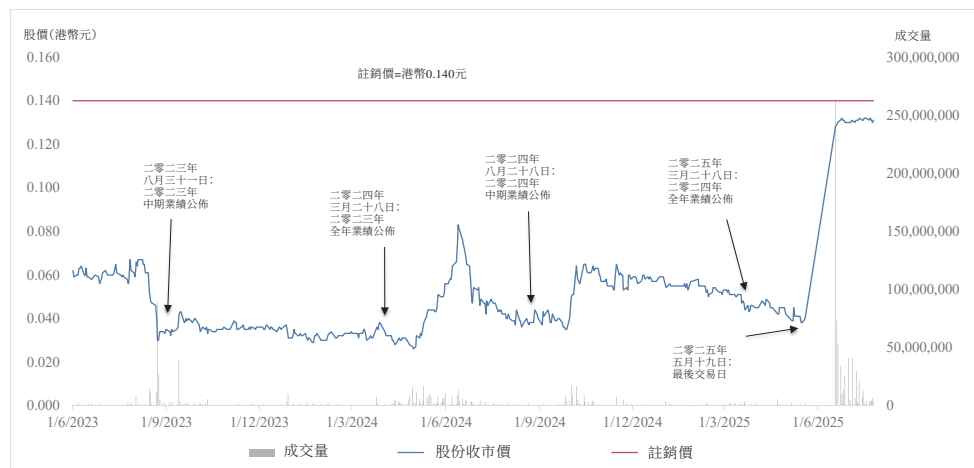
- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所之收市價每股股份港幣0.131元溢價約6.87%；
- (b) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份港幣0.040元溢價約250.00%；
- (c) 股份於截至最後交易日（包括該日）止5個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約港幣0.040元溢價約253.54%；
- (d) 股份於截至最後交易日（包括該日）止10個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約港幣0.040元溢價約247.39%；
- (e) 股份於截至最後交易日（包括該日）止20個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約港幣0.042元溢價約233.33%；

- (f) 股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約港幣0.043元溢價約222.09%；
- (g) 股份於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約港幣0.047元溢價約200.11%；
- (h) 股份於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約港幣0.049元溢價約183.91%；
- (i) 於二零二四年十二月三十一日 貴公司權益股東應佔經審核綜合資產淨值每股股份約人民幣0.118元(相當於約港幣0.127元，乃根據人民幣0.92604元兌港幣1元的人民幣兌港幣匯率(即中國人民銀行於二零二四年十二月三十一日所報匯率)計算得出)溢價約9.98%；及
- (j) 每股經重估資產淨值約港幣0.119元(如計劃文件附錄一所載)溢價約17.43%。

(ii) 股份的歷史價格表現

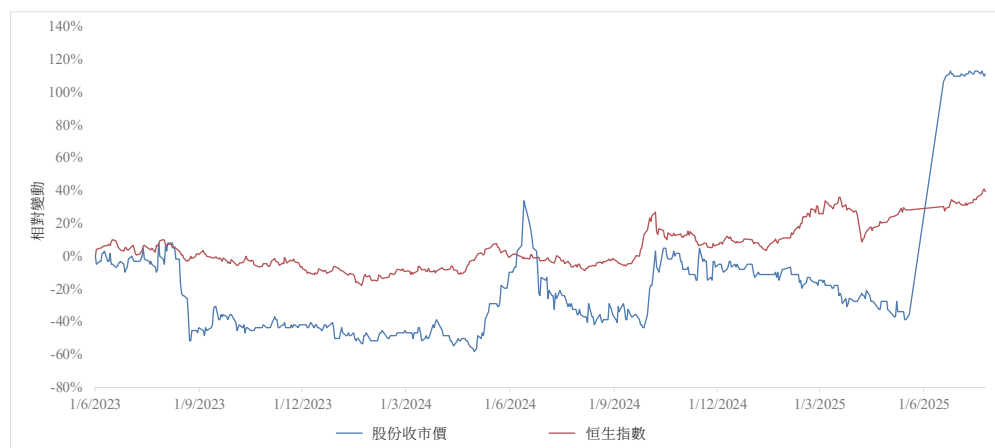
下圖顯示二零二三年六月一日至最後交易日期間(「回顧期間」)(最後交易日前約兩年期間，及自最後交易日起直至最後實際可行日期期間(「公告後期間」))聯交所所報的股份每日收市價的變動情況。吾等認為該回顧期間屬公平、合理及具代表性，因為吾等認為，就反映對股份收市價與註銷價進行比較的普遍市場情緒的本分析而言，該回顧期間足以說明股份每日收市價的一般趨勢及變動水平。

圖1：股份於回顧期間及公告後期間的歷史價格表現



資料來源：聯交所網站

圖2：股份價格表現與恒生指數的比較



資料來源：聯交所網站及彭博

如上文圖1所示，於回顧期間，股份的平均成交價為約每股港幣0.046元，最高於二零二四年六月十三日為每股港幣0.083元，最低於二零二四年四月三十日為每股港幣0.026元。註銷價較回顧期間的平均收市價溢價約207.37%，並高於整個回顧期間內的股份收市價。

於二零二三年六月一日至二零二三年八月十一日期間，股份的收市價於每股港幣0.056元至每股港幣0.067元之間波動，然後於二零二三年八月二十三日跌至每股港幣0.030元。於二零二三年八月二十四日至二零二四年四月三十日期間，股份價格維持穩定，於每股港幣0.026元至每股港幣0.043元之間波動。股份價格於二零二四年六月十三日上漲至每股港幣0.083元，但隨後於二零二四年六月二十七日迅速下跌至每股港幣0.047元。隨著恒生指數於二零二四年十月大幅上漲，股份價格於二零二四年十月十四日升至港幣0.065元。此後，股份價格有所下跌並於最後交易日收於每股港幣0.040元，而註銷價較其溢價約250.00%。

如上文圖2所示，於回顧期間，股份價格總體上跑輸恒生指數，吾等認為主要由於(a) 貴集團的財務表現不盡人意；及(b) 貴集團於行業低迷時期的不明朗前景。於回顧期間，股份價格下跌約35.48%，而恒生指數上漲約28.08%。

於該公告刊發後，股份的收市價於二零二五年六月十八日飆升至每股港幣0.128元。於最後實際可行日期，股份的收市價為每股港幣0.131元，而註銷價較其溢價約6.87%。

註銷價高於整個回顧期間的股份收市價，較回顧期間的平均收市價溢價約207.37%。從計劃股東的角度來看，與近期的股份價格相比較，註銷價代表股東價值的即時提升。吾等認為，上述該公告刊發後股價的飆升乃由於有關該建議（尤其是每股港幣0.140元的註銷價）的公告所推動。然而，計劃股東應注意，截至最後實際可行日期，股份的交易價格仍低於註銷價，而若該計劃未獲批准或該建議失效，現行股價可能無法維持。考慮到於回顧期間，股份價格總體上跑輸恒生指數，若該計劃生效及該建議獲實施，計劃股東將有機會將所得款項再投資於其他公司，以實現更高的回報。

(iii) 股份的歷史交易流通性

下表載列股份於二零二三年六月一日至最後實際可行日期期間各月份或期間的平均每日成交量，以及該平均每日成交量佔已發行及公眾人士所持股份總數的百分比：

	交易日數	股份的 概約平均 每日成交量	平均每日 成交量佔 已發行股份 總數的概約 百分比 (附註1)	平均每日 成交量佔 公眾人士 所持股份 總數的概約 百分比 (附註2)
二零二三年				
六月	21	593,143	0.0085%	0.0276%
七月	20	555,200	0.0080%	0.0258%
八月	23	7,728,000	0.1109%	0.3588%
九月	19	3,347,000	0.0480%	0.1554%
十月	20	739,200	0.0106%	0.0343%
十一月	22	363,818	0.0052%	0.0169%
十二月	19	959,263	0.0138%	0.0445%
二零二四年				
一月	22	800,273	0.0115%	0.0372%
二月	19	403,053	0.0058%	0.0187%
三月	20	730,500	0.0105%	0.0339%
四月	20	3,020,600	0.0433%	0.1403%
五月	21	5,590,667	0.0802%	0.2596%
六月	19	3,416,316	0.0490%	0.1586%
七月	22	815,909	0.0117%	0.0379%
八月	22	451,091	0.0065%	0.0209%
九月	19	1,200,526	0.0172%	0.0557%
十月	21	3,793,812	0.0544%	0.1762%
十一月	21	945,333	0.0136%	0.0439%
十二月	20	239,800	0.0034%	0.0111%
二零二五年				
一月	19	460,211	0.0066%	0.0214%
二月	20	547,600	0.0079%	0.0254%
三月	21	1,014,095	0.0146%	0.0471%
四月	19	601,684	0.0086%	0.0279%
五月	11	638,727	0.0092%	0.0297%
	(附註1)			
六月	9	57,374,883	0.8232%	2.6642%
	(附註1)			
七月一日至最後實際 可行日期	18	8,678,500	0.1245%	0.4030%

* 低於0.0001%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 基於 貴公司月報表中披露的各月份或期間結束時已發行股份總數。股份於二零二五年五月二十日至二零二五年六月十七日暫停買賣。
2. 基於公眾股東所持有的股份數目，該數目經扣除要約人及要約人一致行動人士於最後實際可行日期所持有的股份數目後計算得出。

如上表所示，股份於回顧期間的交易整體上不活躍。股份於回顧期間的最高平均每日成交量為二零二三年八月的約7,728,000股，佔已發行股份總數的約0.1109%及公眾所持已發行股份的約0.3588%。

鑒於股份的歷史流通性薄弱，計劃股東可能難以於短時間內在市場上出售大量股份而不會對股份的市價造成下行壓力。此外，若該建議失效，該公告刊發後股份的較高成交量水平可能無法維持。因此，吾等認為該建議為計劃股東（尤其是該等擁有相對可觀股權的股東）提供一個可以高於現行成交價的註銷價退出的機會。

(iv) 可資比較公司

貴集團主要從事房地產業務，包括高端及現代化普通倉庫、供應鏈發展、專門批發市場、工業物業、商業物業及一級土地開發。市盈率（「**市盈率**」）、市淨率（「**市淨率**」）及市銷率（「**市銷率**」）倍數為評估一家公司價值的三個最常用基準。鑒於(a) 貴集團於二零二四財政年度錄得虧損；(b) 貴集團於二零二四年十二月三十一日錄得淨資產狀況，而投資物業及持作銷售之物業佔 貴集團於二零二四年十二月三十一日總資產的約56.35%；及(c) 貴集團於截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度錄得收入波動，吾等認為使用市淨率的估值方法更適合對 貴集團進行估值。根據(a)每股港幣0.140元的註銷價；及(b)每股經重估資產淨值約港幣0.119元，註銷價隱含的市淨率為約1.17倍（「**隱含市淨率**」）。

於評估註銷價的公平性及合理性時，吾等認為，通過參考主要從事與 貴集團業務類似的香港上市公司的市場估值來評估註銷價乃屬相關。根據吾等於彭博及聯交所網站的詳盡搜索，吾等僅已確認一家可比較公司（「**供應鏈可比較公司**」），該公司(a)主要於中國從事供應鏈及貿易業務；(b)其股份於聯交所主板上市及買賣；(c)於最後交易日的市值低於港幣600,000,000元，為 貴公司於最後交易日的市值約港幣279,000,000元的約兩倍，以便在確定充足樣本規模與確保可比較性之間取得平衡；及(d)擁有淨資產狀況。

儘管根據上述標準僅確定一家供應鏈可比較公司，但吾等認為不應放寬選擇標準，以避免納入在收入來源或市值方面與 貴公司不具可比性的公司。吾等認為，供應鏈可比較公司就比較用途而言具有公平性及代表性，是因為(a)其超過50%的總收入來自中國境內的供應鏈及貿易業務， 貴集團亦是如此；(b)其於最後交易日的市值與 貴集團的市值基本相當；及(c)其資產淨值與經重估資產淨值相當。

下表載列供應鏈可比較公司的詳情：

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後交易日的市值 (港幣百萬元)	資產淨值 (港幣百萬元)	市淨率 (附註1) (倍)
亨泰消費品集團 有限公司 (197.HK)	(i)包裝食品、飲料及家庭消費品貿易； (ii)農產品貿易及上游耕作業務； 及(iii)包括證券經紀及保證金融資業務的其他業務。	30.0	752.5	0.04
	貴公司	278.8	769.4 (附註2)	1.17 (附註2)

資料來源：聯交所網站及彭博

附註：

1. 供應鏈可比較公司的市淨率乃根據(a)其於最後交易日的市值；及(b)最近財政期間結束時其股東應佔資產淨值計算得出；及
2. 即經重估資產淨值及隱含市淨率。

如上表所示，約1.17倍的隱含市淨率高於供應鏈可比較公司的隱含市淨率。

儘管 貴集團二零二四財政年度的總收入中僅有22.04%來自投資物業經營租賃，但 貴集團的重大物業權益被視為與投資物業公司（其資產亦主要由投資物業構成）類似及相當。根據吾等於彭博及聯交所網站的搜索，吾等已確定一份詳盡名單的公司（「投資物業可比較公司」），該等公司(a)超過50%的總收入來自中國境內的投資物業業務；(b)其股份於聯交所主板上市且股份買賣並無暫停；(c)於最後交易日的市值低於港幣600,000,000元；及(d)擁有淨資產狀況。根據上述標準，吾等已確定一份包括七家投資物業可比較公司的詳盡名單。

下表載列投資物業可比較公司的詳情：

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後交易日的 市值 (港幣百萬元)	資產淨值 (港幣百萬元)	市淨率 (附註1) (倍)
中華國際控股有限公司 (1064.HK)	主要於中國從事物業投資及管理業務。	26.9	320.4	0.08
Chinlink International Holdings Limited (普匯中金國際控股有限公司*) (997.HK)	於中國及香港從事物業投資、提供融資擔保服務及商業保理服務。	31.6	640.5	0.05

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後交易日的市值 (港幣百萬元)	資產淨值 (港幣百萬元)	市淨率 (附註1) (倍)
信基沙溪集團股份有限公司 (3603.HK)	主要於中國從事經營酒店用品及家居用品商城(產生租金收益)。	61.2	1,268.9	0.05
銀建國際控股集團有限公司 (171.HK)	主要從事物業租賃及投資。	170.6	2,323.6	0.07
光大永年有限公司 (3699.HK)	主要業務為物業租賃及提供物業管理服務。	176.6	1,071.1	0.16
建業實業有限公司 (216.HK)	主要從事物業投資。	336.3	7,765.9	0.04
中亞烯谷集團有限公司 (63.HK)	物業投資、提供園藝服務及銷售植物、物業管理及其他相關服務以及提供建設服務。	355.8	490.8	0.72
			最高	0.72
			最低	0.04
			平均數	0.17
			中位數	0.07
貴公司		278.8	769.4 (附註2)	1.17 (附註2)

* 僅供識別

資料來源：聯交所網站及彭博

附註：

1. 每家投資物業可比較公司的市淨率乃根據(a)最後交易日的市值；及(b)於最近財政年度或期間結束時其股東應佔資產淨值計算得出；及
2. 即經重估資產淨值及隱含市淨率。

如上表所示，投資物業可比較公司的市淨率介乎約0.04倍至0.72倍不等，最後交易日的平均數及中位數分別為約0.17倍及0.07倍。隱含市淨率為約1.17倍，高於投資物業可比較公司的隱含市淨率。

鑒於隱含市淨率高於供應鏈可比較公司及投資物業可比較公司（統稱「可比較公司」），即表示註銷價隱含的 貴公司的估值相較可比較公司更有利於計劃股東，吾等認為，註銷價就計劃股東而言屬公平合理。

(v) 股份收市價與每股資產淨值的比較

股份的歷史市淨率



附註：股份的歷史市淨率根據 貴公司年報或中期報告中披露的 貴集團當時的最新資產淨值以及已發行股份數量計算得出。

市淨率反映市場對一家公司相對於其資產淨值的估值水平。如上圖所示，在整個回顧期間，股份以低於每股資產淨值的折讓交易。於回顧期間，股份的市淨率介於二零二三年八月二十三日約0.08倍至二零二四年六月十三日約0.38倍之間，表明計劃股東無法在市場上以相關每股資產淨值的全額水平變現其股份投資。該公告發佈後，股份的市淨率上升至二零二五年六月十八日約1.09倍，截至最後實際可行日期為約1.03倍，若計劃未獲批准或該建議失效，此水平可能難以維持。

隱含市淨率約1.17倍，高於股份在整個回顧期間的歷史市淨率。基於上述分析，吾等認為註銷價較經重估每股資產淨值呈現約17.43%的溢價屬於公平合理範圍。

(vi) 私有化先例

為進一步評估註銷價的公平性及合理性，吾等已審閱聯交所主板上市公司於回顧期間宣佈並完成的成功私有化先例，其中已排除無利害關係股東否決的私有化案例。根據上述標準，吾等確定共29宗私有化先例（「私有化先例」）的詳盡清單。吾等認為，回顧期間設置充足適當，足以(a)採集現行市場條件下以現金代價完成私有化的成功市場實踐；及(b)為該建議提供充足且合理的比較樣本。

儘管私有化先例涉及的發行人的市值與 貴公司的市值不同，但考慮到(a)私有化先例可為吾等提供反映香港主板上市公司成功私有化案例定價基準的相關資料；及(b)如上文所述，回顧期間設置充足適當，吾等認為，私有化先例為公平且具代表性的樣本，可作為香港資本市場私有化建議方案市場定價的有力參考，從而釐定註銷價是否符合市場慣例。吾等認為，私有化先例為公平、具代表性及詳盡的樣本，可供吾等評估註銷價以作說明之用。

下表列示私有化先例註銷／要約價相對於私有化先例最後交易日之前的現行股價的溢價／折讓，以及註銷／要約價相對於相關經重估每股資產淨值的溢價／折讓：

初次公告日期	公司 (股份代號)	註銷／要約價較平均收市價溢價					註銷／要約價較經重估每股資產淨值溢價／(折讓)
		註銷／要約價較最後交易日的收市價溢價 (附註1及2)	直至最後交易日(包括該日)的最後10個交易日的溢價 (附註1及2)	直至最後交易日(包括該日)的最後30個交易日的溢價 (附註1及2)	直至最後交易日(包括該日)的最後60個交易日的溢價 (附註1及2)	直至最後交易日(包括該日)的最後90個交易日的溢價 (附註1及2)	
二零二四年十二月二十七日	Vesync Co., Ltd (2148.HK)	33.3%	37.3%	44.4%	36.1%	36.4%	122.3%
二零二四年十二月十九日	檳傑科達國際有限公司(1665.HK)	25.0%	53.6%	52.7%	50.2%	51.0%	32.6%
二零二四年十二月十日	複星旅遊文化集團(1992.HK)	95.0%	112.7%	111.2%	110.3%	112.5%	(27.4)%
二零二四年十一月二十二日	融信服務集團股份有限公司 (2207.HK)	15.4%	1.7%	6.3%	1.9%	(6.5)%	(53.5)%
二零二四年十月二十八日	首創鉅大有限公司(1329.HK)	46.6%	55.1%	41.8%	47.9%	65.4%	(53.8)%
二零二四年十月十四日	捷芯隆高科潔淨系統有限公司 (2115.HK)	25.0%	26.9%	30.2%	39.7%	41.7%	(3.2)%
二零二四年九月二日	東銀國際控股有限公司(668.HK)	78.6%	82.3%	81.4%	86.2%	112.9%	(39.3)%
二零二四年七月十六日	順誠控股有限公司(531.HK)	77.8%	105.4%	150.1%	186.7%	184.5%	(47.1)%
二零二四年六月十九日	泛海酒店集團有限公司(292.HK)	52.8%	41.0%	57.1%	71.9%	71.9%	(98.6)%
二零二四年六月十二日	A8新媒體集團有限公司(800.HK)	162.8%	168.7%	185.7%	185.7%	174.8%	(48.1)%
二零二四年七月七日	粵豐環保電力有限公司(1381.HK)	20.7%	16.9%	20.8%	21.8%	21.8%	21.6%
二零二四年五月二十七日	華發物業服務集團有限公司 (982.HK)	30.6%	40.1%	70.6%	82.4%	88.3%	970.1%
二零二四年四月二十九日	L'Occitane International S.A. (973.HK)	30.8%	40.6%	49.9%	60.8%	60.5%	598.5%
二零二四年四月十八日	建溢集團有限公司(638.HK)	33.3%	47.3%	51.5%	53.6%	55.9%	(57.4)%
二零二四年三月二十八日	賽生藥業控股有限公司(6600.HK)	33.9%	36.2%	47.5%	47.9%	48.7%	228.4%
二零二四年二月九日	中智全球控股有限公司(6819.HK)	20.5%	19.3%	13.6%	11.4%	10.7%	淨負債
二零二四年一月二十六日	錦州銀行股份有限公司(416.HK)	0.0%	(1.0)%	0.3%	15.4%	34.8%	(71.9)%
二零二三年十二月十四日	中國擎天軟件科技集團有限公司 (1297.HK)	29.4%	31.2%	31.1%	22.5%	15.0%	(78.9)%
二零二三年十二月四日	魏橋紡織股份有限公司(2698.HK)	104.7%	102.7%	111.1%	142.9%	147.5%	(78.3)%
二零二三年十一月二十八日	中集車輛(集團)股份有限公司 (1839.HK)	16.5%	21.0%	25.4%	19.1%	15.9%	(6.3)%
二零二三年十一月二十日	維達國際控股有限公司(3331.HK)	20.1%	21.4%	21.3%	25.7%	29.2%	145.2%
二零二三年十月六日	海通國際證券集團有限公司 (665.HK)	114.1%	108.2%	126.5%	122.2%	124.5%	(39.3)%
二零二三年十月六日	松齡護老集團有限公司(1989.HK)	(1.1)%	0.9%	1.5%	8.9%	22.9%	(7.9)%
二零二三年九月十五日	朗生醫藥控股有限公司(503.HK)	26.8%	22.5%	20.0%	15.4%	20.8%	22.1%
二零二三年九月一日	中譽集團有限公司(985.HK)	61.3%	21.4%	36.6%	(1.4)%	(14.9)%	(60.7)%
二零二三年六月二十七日	達利食品集團有限公司(3799.HK)	37.9%	39.4%	30.2%	21.8%	18.7%	151.7%
二零二三年六月二十七日	保利文化集團股份有限公司 (3636.HK)	77.6%	125.2%	133.1%	129.8%	129.0%	(30.9)%
二零二三年六月二十三日	永盛新材料有限公司(3608.HK)	58.7%	61.0%	52.9%	38.5%	34.4%	(46.5)%

初次公告日期	公司 (股份代號)	註銷／要約價較平均收市價溢價					註銷／要約價 較經重估 每股資產淨值 溢價／(折讓)
		註銷／要約價 較最後交易日的 收市價溢價 (附註1及2)	直至最後 交易日 (包括 該日) 的最後 10個交易日 (附註1及2)	直至最後 交易日 (包括 該日) 的最後 30個交易日 (附註1及2)	直至最後 交易日 (包括 該日) 的最後 60個交易日 (附註1及2)	直至最後 交易日 (包括 該日) 的最後 90個交易日 (附註1及2)	
二零二三年六月十一日	茂宸集團控股有限公司(273.HK)	20.7%	19.4%	19.0%	16.2%	12.7%	(60.1)%
	最高	162.8%	168.7%	185.7%	186.7%	184.5%	970.1%
	最低	(1.1)%	(1.0)%	0.3%	(1.4)%	(14.9)%	(98.6)%
	平均數	46.5%	50.3%	56.0%	57.6%	59.3%	49.4%
	中位數	33.3%	39.4%	44.4%	39.7%	41.7%	(35.1)%
二零二五年五月十九日	貴公司(925.HK)	250.0%	247.4%	222.1%	200.1%	183.9%	17.43%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 可能存在約整差異。
2. 直至及包括根據收購守則規則3.5或規則3.7 (如適用) 刊發第一份公告前的股份最後交易日／未受影響價格日期。

吾等認為，將註銷價與市價及每股資產淨值進行比較，可有效佐證過往香港成功的私有化案例中相對於市價及每股資產淨值的溢價水平，即股東獲得的對價價值以及在歷史股價區間及每股資產淨值基準下股東可接受的溢價／折讓幅度。

如上表所示，註銷價較最後交易日收市價的溢價以及較最後10、30及60個交易日平均收市價的溢價 (分別為「**最後交易日溢價**」、「**10日溢價**」、「**30日溢價**」及「**60日溢價**」) 均高於私有化先例的溢價水平。註銷價較最後90個交易日平均收市價的溢價 (「**90日溢價**」) 接近私有化先例溢價區間的上限值。

私有化先例的要約／註銷價較各公司當時的經重估每股資產淨值呈現約98.6%折讓至約970.1%溢價的波動區間，中位數折讓約為35.1%。註銷價較經重估每股資產淨值約17.43%的溢價高於私有化先例的中位數，因此，吾等認為，註銷價符合市場慣例，且具公平性與合理性。

推薦建議及意見

於達致有關該建議及計劃的推薦建議時，吾等已考慮上文所述的主要因素及理由，尤其是下列各項（應與本函件全文一併閱讀及詮釋）：

- 該建議為計劃股東提供機會，以高於該公告刊發前及直至最後實際可行日期股份收市價的溢價出售其股份以換取現金，避免因流動性不足可能導致的任何折讓

註銷價較最後交易日的收市價以及直至最後交易日（包括該日）的10、30、60及90個交易日期間的平均收市價分別溢價約250.00%、247.39%、222.09%、200.11%及183.91%。

該公告刊發後，股份的收市價於二零二五年六月十八日飆升至每股港幣0.128元。截至最後實際可行日期，股份收市價為港幣0.131元。吾等認為，此番股價上漲系公佈該建議所致，若該建議失效，無法保證現行股價將繼續保持在當前水平。

於回顧期間，股份的月度平均每日成交量持續處於低位。

從計劃股東（尤其是大額持股股東）的角度考量，該建議將為計劃股東提供以高於現行市價的溢價變現其現有股權的絕佳機會，而此類溢價在市場中通常難以實現。

- 貴集團業務及財務業績的前景

考慮到(i) 貴集團連續多年處於虧損狀態；(ii) 貴集團主營業務（即供應鏈業務）呈毛損狀態；及(iii)截至二零二四年十二月三十一日，貴集團面臨財務壓力，資產負債率約為302.6%，吾等認為 貴集團的發展前景存在不確定性。

- 註銷價具公平性及合理性

就評估註銷價而言，吾等已考慮以下因素：

- (i) 於整個回顧期間，註銷價高於股份收市價；

- (ii) 隱含市淨率高於可資比較公司在最後交易日的市淨率水平；
- (iii) 於回顧期間，股份以低於相關每股資產淨值的折讓交易。隱含市淨率高於股份在整個回顧期間的歷史市淨率；
- (iv) 最後交易日溢價、10日溢價、30日溢價以及60日溢價均高於私有化先例的溢價水平。90日溢價接近私有化先例溢價區間的上限值；
- (v) 註銷價相對於經重估每股資產淨值呈現的溢價處於私有化先例的溢價區間內，高於私有化先例的中位數。

基於以上所述，吾等認為，就無利害關係股東而言，該建議及計劃（包括註銷價）具公平性及合理性。因此，吾等建議獨立董事委員會建議無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准及實施該建議及計劃。

此 致

北京建設(控股)有限公司
香港灣仔
港灣道18號
中環廣場66樓

獨立董事委員會 台照

代表
宏博資本有限公司
董事總經理
蔡丹義
謹啟

二零二五年七月二十八日

蔡丹義先生是宏博資本有限公司的持牌人及負責人員，彼於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，並在企業融資行業擁有逾十年經驗。

本說明備忘錄構成公司法第100條所規定之陳述。

1. 緒言

於二零二五年六月十七日，要約人及本公司聯合公佈，於二零二五年六月十七日，要約人要求董事會向計劃股東提呈該建議，以計劃方式撤銷本公司的上市地位。

倘該建議獲批准及實施，則根據計劃，計劃股份將於計劃生效日期予以註銷及於有關註銷後，本公司之股本將透過按面值向要約人同時發行總數等於已註銷計劃股份數目之股份（入賬列為已繳足）予以保持。本公司賬冊中因註銷計劃股份而產生之儲備，將用作按面值繳足發行予要約人之新股份。

本說明備忘錄旨在解釋該建議之條款及影響，並向計劃股東提供有關該建議之額外資料。

2. 該建議之條款

註銷價

該建議將以計劃方式實施。根據計劃，計劃股份將予以註銷，以換取以現金支付之註銷價每股計劃股份港幣0.140元。

因此，作為註銷及剔除計劃股份的代價，計劃股東將有權根據計劃就截至生效日期每股已註銷及剔除的計劃股份向要約人收取註銷價港幣0.140元。

待下文「4.該建議及計劃之條件」一節所述的條件達成或獲豁免（如適用）後，實施該建議方可作實，以及計劃將生效及對本公司及所有計劃股東構成約束力。

要約人告知，註銷價將不會提高，且要約人並未保留如此行事之權利。股東及本公司潛在投資者應注意，於作出此聲明後，要約人將不得提高註銷價。

本公司無意於生效日期或計劃並無獲批准或該建議因其他原因失效(視情況而定)當日之前宣派及／或支付任何股息。然而，倘於公告日期之後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本返還，要約人應(經與執行人員諮詢後)按此類股息、分派及／或資本返還(視情況而定)的金額或價值降低註銷價，在此情況下，該公告、計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價的任何提述將被視為對已降低的註銷價的提述。

價值比較

現金代價每股計劃股份港幣0.140元較：

- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份港幣0.131元溢價約6.87%；
- 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份港幣0.040元溢價約250.00%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止5個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約港幣0.040元溢價約253.54%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約港幣0.040元溢價約247.39%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止20個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約港幣0.042元溢價約233.33%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約港幣0.043元溢價約222.09%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約港幣0.047元溢價約200.11%；

- 股份於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約港幣0.049元溢價約183.91%；
- 於二零二四年十二月三十一日本公司權益股東應佔經審核綜合資產淨值每股股份約人民幣0.118元(相當於約港幣0.127元，乃根據人民幣0.92604元兌港幣1元的人民幣兌港幣匯率(即中國人民銀行於二零二四年十二月三十一日所報匯率)計算得出)溢價約9.98%；及
- 股東應佔每股經重新評估的資產淨值約港幣0.119元溢價約17.43%，乃根據本集團於二零二四年十二月三十一日的經審核資產淨值計算得出，並參照本計劃文件附錄二所載本集團持有的物業權益的估值進行調整。

要約人告知本公司，註銷價乃經考慮(其中包括)以下各項因素後按商業基準釐定：

- (1) 具挑戰性的外部宏觀經濟環境，包括中國商業地產行業經營環境惡化，導致空置率上升、租賃週期延長及投資意願減弱；
- (2) 日益加劇的競爭格局，尤其是冷鏈物流行業的定價壓力在供應增加及客戶需求不斷變化的情況下不斷增加；
- (3) 本集團近期財務表現不佳，包括資產處置滯後、毛利減少及經常性淨虧損；
- (4) 本公司股價長期面臨下行壓力導致近期股價表現不佳；及
- (5) 聯交所上市可比較公司的交易倍數(例如市淨率)，註銷價不僅反映了有關價格較近期股價有所溢價，亦反映了市淨率倍數高於可比較公司。

3. 總代價及財務資源確認

假設於計劃記錄日期前不會進一步發行股份，就該建議應付的最高現金代價約為港幣301,500,237元。

根據計劃支付的總代價將以內部資源撥付。

中金公司(要約人的財務顧問)信納，要約人具備充足財務資源以履行其就該建議項下應付現金代價的付款責任。

4. 該建議及計劃之條件

待下列條件獲達成或豁免(如適用)後，該建議之實施方可作實，而計劃將生效並對本公司及全體股東具有約束力：

- (1) 計劃獲佔親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東所持計劃股份價值不少於75%之大多數計劃股東批准(以投票表決方式)，前提為：
 - (a) 計劃獲持有親身或透過委派代表於法院會議上投票之無利害關係股份所附帶票數至少75%之無利害關係股東批准(以投票表決方式)；及
 - (b) 親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之無利害關係股東於法院會議上投票反對批准計劃之決議案之票數(以投票表決方式)不超過全部無利害關係股份所附帶票數之10%；
- (2) 通過下列各項：
 - (a) 親身或透過委派代表出席股東特別大會並於會上投票之股東以不少於四分之三之大多數票數通過特別決議案，以批准及落實與註銷及剔除計劃股份有關之本公司任何股本削減；及
 - (b) 股東於股東特別大會上通過普通決議案以透過動用因上述註銷計劃股份而產生的儲備，按面值繳足發行予要約人之新股份，同時將本公司已發行股本保持在緊接計劃股份註銷前的數額；

- (3) 法院批准計劃(不論有否修訂)，並向百慕達公司註冊處處長提交法院頒令副本以作登記；
- (4) 已取得(或完成(視情況而定))與該建議或其實施及撤銷股份在聯交所之上市事宜有關按其條款須於該建議完成前取得(或完成(視情況而定))之所有授權、批准、許可、豁免及同意以及所有登記及備案(包括但不限於任何適用法律或法規項下所規定者或與之相關者或本公司之任何牌照、許可或合約責任)，且仍具十足效力及作用亦無修改；
- (5) 概無任何司法權區之政府、官方機構、準官方機構、法定或監管機構、法院或代理機構已採取或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或制訂、作出或擬訂任何法規、規例、要求或命令，且並無存續尚未了結的任何法規、規例、要求或命令)，致使該建議或計劃或其實施按其條款成為無效、無法執行、違法或不可行(或就該建議或計劃或其實施按其條款施加任何重大及不利條件或責任)，惟該等行動、法律程序、訴訟、調查或查詢不會對要約人進行該建議或計劃之合法權力構成重大不利影響除外；
- (6) 自公告日期起，本集團任何成員公司之業務、資產、財務或經營狀況、溢利或前景並無出現任何不利變化(以對本集團整體而言或就該建議或其實施按其條款而言屬重大者為限，無論是否由實施該建議而導致)；及
- (7) 自公告日期起，除中國農業銀行股份有限公司南海裡水支行與本公司一間全資附屬公司正在進行的訴訟(披露於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報第22頁及第118頁)外，本集團任何成員公司作為一方(不論作為原告、被告或其他身份)並無任何已提出或尚未了結的訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序，有關成員公司亦無將接獲書面通知面臨任何有關程序，且並無將接獲書面通知面臨、宣佈、提出或仍然面對尚未了結之任何政府或準官方機構、超國家、監管或調查機關或法院對或就任何有關成員公司或其所進行業務作出之調查，且各情況均對本集團整體或就該建議而言屬重大及不利。

倘豁免條件不會使該建議或計劃或其實施按其條款成為違法，要約人保留權利全面或就任何特定事項豁免條件(4) (除於計劃生效後聯交所批准撤回股份之上市地位外) 至(7)之全部或部分。條件(1)至(3)及條件(4) (僅涉及於計劃生效後聯交所批准撤回股份之上市地位之部分) 於任何情況下均不能豁免。根據收購守則規則30.1註釋2，惟有當援引任何條件之情況就該建議而言對要約人構成重大影響，要約人方可援引任何或全部條件，作為不進行計劃之理據。

所有條件須於最後期限 (即二零二六年五月三十日或要約人可能釐定之較後日期 (須經法院及／或執行人員 (倘適用) 同意)) 或之前獲達成或豁免 (如適用)，否則該建議及計劃將告失效。本公司無權豁免任何條件。

於最後實際可行日期，概無條件獲達成或豁免 (視情況而定)。

於最後實際可行日期以及根據要約人及本公司可獲得的資料，除條件(1)至(3)所載者及於計劃生效後聯交所批准撤回股份之上市地位外，要約人及本公司並不知悉任何尚未完成之所需授權、批准、許可、豁免、同意、登記或備案 (誠如條件(4)所載)，要約人及本公司亦不知悉任何可能導致條件(5)至(7) (包括首尾兩項) 之任何一項無法達成之其他情況。

一旦獲得批准，無論計劃股東有否出席法院會議或股東特別大會或在會議上進行表決，計劃將對所有計劃股東具有約束力。倘計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效，要約人及本公司將刊發公告。

股東及潛在投資者務請注意，該建議及計劃須待條件獲達成或豁免 (如適用) 後方告落實，因此該建議未必會落實，且計劃未必會生效。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。對應採取的行動有疑問之人士應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

於最後實際可行日期，條件須待達成 (除非另有豁免 (如適用)) 及並無條件已獲豁免。

假設上述條件獲達成(或(如適用)全部或部分獲豁免)，預期計劃將於二零二五年八月二十七日(百慕達時間)或前後生效。本公司將會作出進一步公告，當中尤其載有以下相關事宜：(i)法院會議及股東特別大會結果及(倘所有決議案在該等會議上獲通過)；(ii)法院批准計劃的呈請聆訊結果，及倘必要，確認本公司就計劃作出的相關股本削減；(iii)計劃記錄日期；(iv)生效日期及(v)撤回股份於聯交所的上市地位之日期，進一步資料載於本計劃文件第四部分—預期時間表。

5. 購股協議

於公告日期，要約人與賣方訂立購股協議，據此，賣方同意出售，及要約人同意收購銷售股份(即156,466,000股股份，佔於公告日期已發行股份總數約2.25%)，代價為港幣21,905,240,000元(或每股銷售股份港幣0.140元，相當於註銷價)。

購股協議完成已於二零二五年七月十八日落實。於最後實際可行日期，要約人合共持有1,714,258,500股股份，佔已發行股份總數約24.60%。

6. 不可撤回承諾

於公告日期，各IU股東包括：

- (1) Sallekey Capital Management Limited及祁文元先生(直接或間接共同持有123,615,095股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份總數約1.77%))，其中，祁文元先生及Sallekey Capital Management Limited(由祁文元先生控制)分別持有4,468,000股股份及119,147,095股股份；
- (2) 達億投資有限公司及牛鍾潔先生(直接或間接共同持有86,012,736股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份總數約1.23%))，其中，達億投資有限公司(由牛鍾潔先生控制)持有86,012,736股股份；
- (3) 洪敬南先生，直接持有40,000,000股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份總數約0.57%)；
- (4) 程鵬女士，直接持有65,378,000股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份總數約0.94%)；及
- (5) 顧善超先生，直接持有29,014,000股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份總數約0.42%)；

彼等(直接或間接共同持有344,019,831股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份總數約4.94%))以要約人為受益人簽立不可撤回承諾，並承諾：

- (a) 行使或促使行使其股份所附的所有投票權，以(i)於法院會議及股東特別大會上投票贊成批准計劃、該建議及任何相關事宜的所有決議案；及(ii)投票反對(1)合理預期可能限制、阻礙或延緩計劃及／或該建議之實施；或(2)批准除要約人之外的人士提出的收購(或促使向其發行)本公司之任何股份或任何資產或對本公司進行私有化或使本公司除牌的建議或使之生效的任何決議案；及
- (b) 不會：(i)直接或間接出售、轉讓、抵押、設置產權負擔、授出任何購股權(或促使上述行動落實)或以其他方式出售於其股份的任何權益(包括就其股份接納任何其他要約)；及(ii)直接或間接收購本公司任何額外股份、證券或其他權益，惟事先獲要約人書面同意者則除外。

倘該建議並未生效、已失效或撤回，則不可撤回承諾將告終止。

7. 公司法第99條項下的計劃安排及法院會議

根據公司法第99條，倘公司與其股東或某類別股東擬達成一項安排，則在該公司或該公司任何股東提出申請時，法院可頒令按法院指示的該方式召集公司股東或類別股東(視情況而定)會議以考慮並酌情批准該安排。

公司法第99條明文規定，倘親身或透過委派代表出席上述由法院指示舉行的會議並於會上投票的大多數股東(佔股東或類別股東(視情況而定)價值不少於75%)同意任何安排，則該項安排(如獲法院批准)將對全體股東或類別股東(視情況而定)及有關公司具有約束力。

8. 收購守則規則2.10所訂明的其他規定

除符合上文所概述的公司法的任何規定外，根據收購守則規則2.10，除非經執行人員同意，否則計劃只可在符合下述情況下實施：

- (a) 計劃獲持有親身或透過委派代表於法院會議上投票之無利害關係股東所持計劃股份所附帶票數至少75%之無利害關係股東批准（以投票表決方式）；及
- (b) 親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之無利害關係股東於法院會議上投票反對批准計劃之決議案之票數（以投票表決方式）不超過所有無利害關係股東持有之所有計劃股份所附帶票數之10%。

就計算上文(a)及(b)之票數而言，無利害關係股東包括於會議記錄日期的所有股東，但不包括要約人一致行動人士。中金公司為要約人有關該建議的財務顧問。因此，根據收購守則中「一致行動」定義的第(5)類，就中金公司集團於本公司的股權而言，以自有賬戶或全權委託管理方式持有股份的中金公司及中金公司集團相關成員公司被推定為與要約人就本公司而言一致行動（就作為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理（均需獲執行人員就收購守則而言認可）的中金公司集團成員公司持有的股份而言除外）。獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理，若僅因其控制中金公司、受中金公司控制或與中金公司處於同一控制之下而存在關連，則不應被推定為與要約人一致行動。然而：(a)根據收購守則規則35.4的規定，除非與執行人員另有確認，否則以獲豁免自營買賣商身份行事的中金公司集團任何成員公司所持有的股份，將不能於法院會議上投票；及(b)在滿足以下條件的情況下，經執行人員同意，該等獲豁免自營買賣商持有的股份可獲准在法院會議上投票：(i)該中金公司集團成員公司作為代表非全權委託客戶的簡單託管人持有相關股份；(ii)該中金公司集團成員公司與該非全權委託客戶之間存在合約安排，嚴格禁止該中金公司集團成員公司對該等股份行使任何投票自由裁量權；(iii)所有投票指示應僅來自該非全權委託客戶（倘未發出指示，則不得對該中金公司集團成員公司持有的該等股份進行投票）；及(iv)該非全權委託客戶有權在法院會議上投票。

於最後實際可行日期，無利害關係股東合共持有2,153,573,120股計劃股份。按此基準及假設於會議記錄日期或之前本公司的股權並無其他變動，上文(b)項所指之全體無利害關係股東持有之所有計劃股份所附票數之10%將代表約215,357,312股股份。

9. 計劃的約束力

於計劃生效後，其將對本公司及於計劃記錄日期名列本公司股東名冊的所有計劃股東具有約束力，而不論彼等於法院會議及股東特別大會上如何投票（或彼等是否投票）。

10. 本公司之股權架構及計劃股份

於最後實際可行日期，本公司已發行6,969,331,680股股份。於最後實際可行日期，無利害關係股東持有2,153,573,120股股份（佔於最後實際可行日期已發行股份總數約30.90%）。

於最後實際可行日期，控股股東持有4,815,758,560股股份（佔於最後實際可行日期已發行股份總數約69.10%），其中，要約人持有1,714,258,500股股份（佔於最後實際可行日期已發行股份總數約24.60%）。

假設於最後實際可行日期或之後本公司的股權並無其他變動，下表載列於公告日期及於購股協議完成前、於最後實際可行日期及緊隨該建議完成後的本公司股權架構：

股東	於公告日期及於購股協議完成前		於最後實際可行日期		緊隨該建議完成後	
	直接持有的 股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比 ⁽¹⁰⁾	直接持有的 股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比 ⁽¹⁰⁾	直接持有的 股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比 ⁽¹⁰⁾
要約人及要約人一致行動人士						
—要約人 ⁽¹⁾	1,557,792,500	22.35	1,714,258,500	24.60	3,867,831,620	55.50
—北控置業香港 ⁽²⁾	2,526,882,407	36.26	2,526,882,407	36.26	2,526,882,407	36.26
—京泰實業 ⁽³⁾	487,166,195	6.99	487,166,195	6.99	487,166,195	6.99
—Illumination ⁽⁴⁾	87,451,458	1.25	87,451,458	1.25	87,451,458	1.25
要約人及要約人一致行動人士小計	4,659,292,560	66.85	4,815,758,560	69.10	6,969,331,680	100.00
無利害關係股東						
賣方						
吳健南先生 ⁽⁵⁾	100,173,200	1.44	—	—	—	—
Jade Investment Limited ⁽⁵⁾	50,291,800	0.72	—	—	—	—
Jocelyn O. Angeleslao ⁽⁵⁾	6,001,000	0.09	—	—	—	—
賣方小計	156,466,000	2.25	—	—	—	—
IU股東						
(i) Sallekey Capital Management Limited及祁文元先生						
—Sallekey Capital Management Limited ⁽⁶⁾	119,147,095	1.71	119,147,095	1.71	—	—
—祁文元先生	4,468,000	0.06	4,468,000	0.06	—	—
(ii) 達億投資有限公司及牛鍾潔先生						
—達億投資有限公司 ⁽⁷⁾	86,012,736	1.23	86,012,736	1.23	—	—
—牛鍾潔先生	—	—	—	—	—	—
(iii) 洪敬南先生						
—洪敬南先生	40,000,000	0.57	40,000,000	0.57	—	—
(iv) 程鵬女士						
—程鵬女士	65,378,000	0.94	65,378,000	0.94	—	—
(v) 顧善超先生						
—顧善超先生	29,014,000	0.42	29,014,000	0.42	—	—
IU股東小計	344,019,831	4.94	344,019,831	4.94	—	—
其他無利害關係股東	1,809,553,289	25.96	1,809,553,289	25.96	—	—
無利害關係股東小計	2,310,039,951	33.15	2,153,573,120	30.90	—	—
總計	6,969,331,680	100.00	6,969,331,680	100.00	6,969,331,680	100.00

附註：

- 1 要約人由北控置業香港直接全資擁有，及由北控集團間接全資擁有。
- 2 北控置業香港由北控集團間接全資擁有。
- 3 京泰實業由北控集團直接全資擁有。
- 4 Illumination由京泰實業直接全資擁有，及由北控集團間接全資擁有。

- 5 於購股協議完成前吳健南先生於2.25%股份中擁有權益（定義見證券及期貨條例第XV部），其中約1.44%由吳健南先生個人持有、約0.09%由其配偶Jocelyn O. Angeleslao持有，以及約0.72%由吳健南先生控制的Jade Investment Limited持有。
- 6 Sallekey Capital Management Limited由祁文元先生控制。
- 7 達億投資有限公司由牛鍾潔先生控制。
- 8 中金公司為要約人有關該建議的財務顧問。因此，根據收購守則中「一致行動」定義的第(5)類，就中金公司集團於本公司的股權而言，以自有賬戶或全權委託管理方式持有股份的中金公司及中金公司集團相關成員公司被推定為與要約人就本公司而言一致行動（就作為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理（均需獲執行人員就收購守則而言認可）的中金公司集團成員公司持有的股份而言除外）。獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理，若僅因其控制中金公司、受中金公司控制或與中金公司處於同一控制之下而存在關連，則不應被推定為與要約人一致行動。

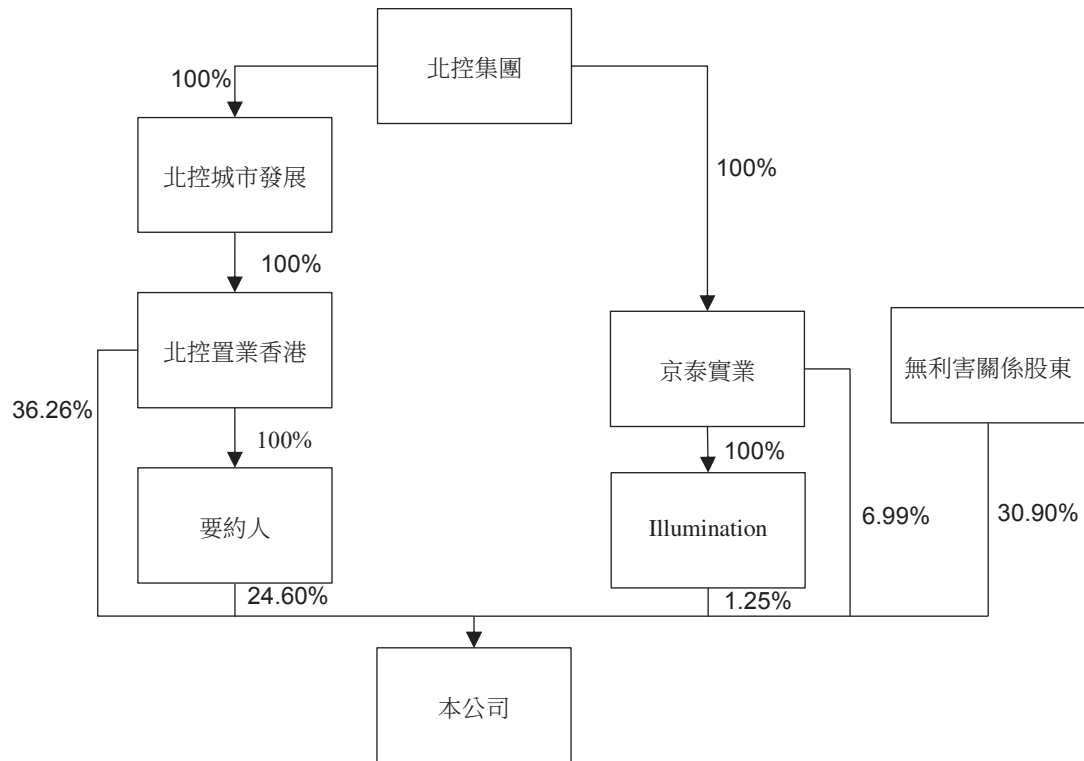
於最後實際可行日期，除以獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理身份行事的中金公司集團成員公司持有的股份或代表非全權委託投資客戶持有的股份外，中金公司集團成員公司並無擁有或控制任何股份或本公司任何其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4），中金公司集團任何成員公司於有關期間亦無借入或借出或處置任何股份（或有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具）以換取價值。

以獲豁免自營買賣商身份行事的中金公司集團任何成員公司持有的任何股份不得在法院會議及股東特別大會上投票表決，除非執行人員允許該等股份進行投票表決。

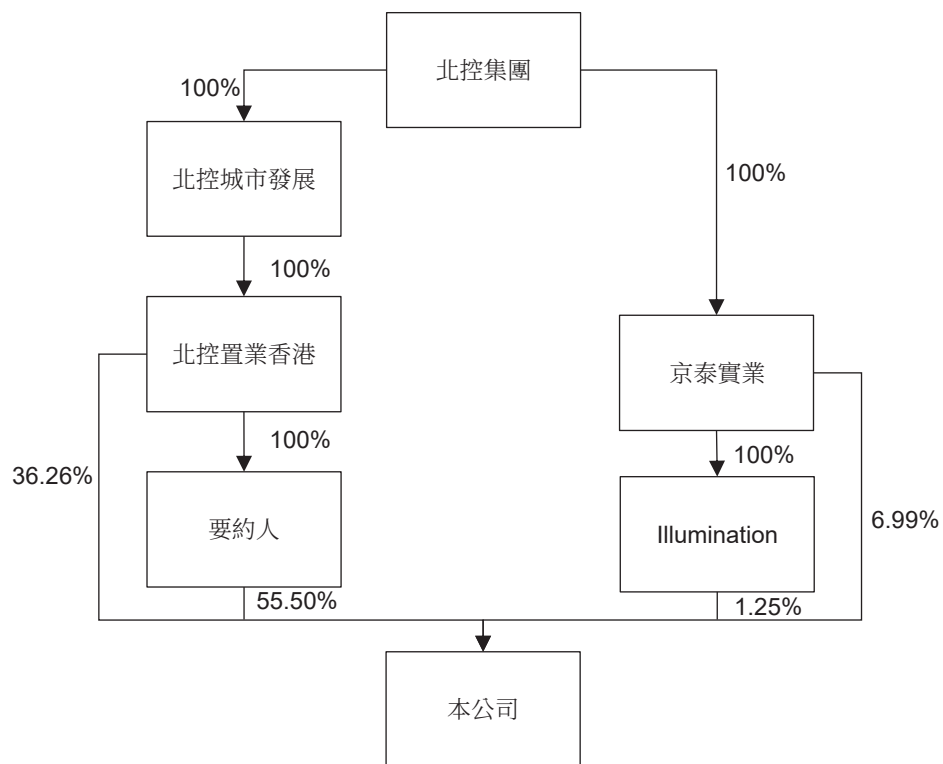
在滿足以下條件的情況下，經執行人員同意，以獲豁免自營買賣商身份行事的中金公司集團成員公司持有的任何股份可獲准在法院會議及股東特別大會上投票：(i)該中金公司集團成員公司作為代表非全權委託客戶的簡單託管人持有相關股份；(ii)該中金公司集團成員公司與該非全權委託客戶之間存在合約安排，嚴格禁止該中金公司集團成員公司對該等股份行使任何投票自由裁量權；(iii)所有投票指示應僅來自該非全權委託客戶（倘未發出指示，則不得對該中金公司集團成員公司持有的該等股份進行投票）；及(iv)該非全權委託客戶有權在法院會議及股東特別大會上投票。
- 9 於最後實際可行日期，概無董事持有任何股份。
- 10 上表中所有百分比均為近似值並四捨五入至最接近的小數點後兩位數。

於生效日期及股份於聯交所撤銷上市地位後，本公司將由控股股東全資擁有及股份將於聯交所撤銷上市地位。

下圖載列於最後實際可行日期本公司的說明性股權架構：



下圖載列於該建議完成後本公司的說明性股權架構：



於最後實際可行日期：

- (a) 除上述股權表所披露者外，要約人及要約人一致行動人士並無合法及實益擁有、控制或有權指示任何股份；
- (b) 要約人或要約人一致行動人士並無持有、控制或有權指示有關股份的可換股證券、認股權證或購股權；
- (c) 要約人及要約人一致行動人士並無就本公司證券訂立任何未行使的衍生工具；及
- (d) 要約人及要約人一致行動人士並無借入或借出本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

於最後實際可行日期，概無其他發行在外之股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為股份或其他有關證券之證券。

於最後實際可行日期，除已發行股本6,969,331,680股股份外，本公司並無有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

11. 該建議之理由及裨益

要約人認為，該建議對本公司有利，且該建議之條款於多方面對計劃股東具有吸引力，詳情如下。

該建議對本公司的裨益：

由於市場環境充滿挑戰，本公司業績承壓，該建議將有助於本公司實施其長期戰略

鑒於本公司經營所處行業（包括但不限於中國地產行業）的短期及中期前景不明朗，本公司亟需調整及優化其戰略以維持其核心競爭力，這可能會抑制本公司的收入、盈利能力或現金流量，因而對本公司的短期及中期財務表現造成負面影響，從而或導致股東蒙受虧損。此外，作為上市公司，本公司須(i)遵守佔用管理資源且行政成本高昂的監管規定；(ii)滿足維持短期盈利能力的市場預期；及(iii)承受股價波動風險。實施該建議後，本公司的日常營運及戰略規劃將更具靈活性，使其能更有效地專注於長期目標及可持續增長。

本公司已失去上市平台優勢，股本融資能力有限

於過去八年中，本公司股價一直以低於每股資產淨值的價格進行交易，整體流動性顯著偏低。作為一家國有企業，本公司須遵守中國的監管規定，即股份發行價格不得低於其資產淨值。這限制了本公司從資本市場籌集資金的能力。自二零一八年九月二十七日起，本公司並無透過發行股份從公開市場籌集任何資金。鑒於外部環境具有挑戰性及複雜性，本公司的上市地位不再提供充足的離岸資金支持，且於可見將來不太可能出現任何顯著改善。

該建議將有助於精簡本公司的治理、企業及股權架構，提高管理效率及節約成本

實施該建議後，本公司將從聯交所除牌，預期將大幅減少維持上市地位所需的行政及管理資源。這將有助於優化本公司的組織層次和治理架構，從而提高整體管理效率。此外，本公司預期將節省與維持上市地位相關的成本。

該建議對計劃股東的裨益：

鑒於交易流動性低，該建議為計劃股東提供退出機會

股份的流動性長期處於低水平，直至及包括最後交易日止過去12個月的日平均交易量約為133萬股，僅佔於公告日期無利害關係股份數目約0.06%。由於股份交易流動性低，投資者難以理想價格進行大量場內出售，並可能因本公司股份交易流動性低而導致折價退出。該建議為計劃股東提供具吸引力的退出機會，而毋須承受任何因股份流動性不足而產生的折讓。

該建議為計劃股東提供機會以溢價變現其於本公司的投資

建議註銷價較股份市價設有具吸引力的溢價，並使計劃股東能夠按較股份現行市價具有吸引力的溢價變現其於本公司的投資。註銷價每股計劃股份港幣0.140元較最後交易日收市價每股股份港幣0.040元溢價約250.00%，較直至及包括最後交易日止最後連續10個及30個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約港幣0.040元及每股股份約港幣0.043元，分別溢價約247.39%及222.09%，亦較於二零二四年十二月三十一日本公司權益股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值溢價約9.98%。

要約人就本公司的意向

要約人的意向是，倘若計劃生效，本公司將從聯交所除牌，本集團將繼續進行其現有業務，及要約人並無於本公司成功除牌後對本集團業務作出任何重大變動（包括出售本公司任何資產、對本集團固定資產的任何調配及繼續聘用本集團的僱員）的具體計劃。該建議完成後，要約人將繼續構思如何以最能提升價值的方式發展本公司，及會就此考慮擴展其業務及市場機會，而這將取決於若干因素，包括市場狀況、法律及監管規定，以及其業務需要。

12. 有關本集團之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：925）。本集團主要從事房地產業務，包括高端及現代化普通倉庫、供應鏈發展、專門批發市場、工業物業、商業物業及一級土地開發。

13. 有關要約人之資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。要約人全部已發行股本由北控置業香港全資擁有。

除投資活動及與該建議及計劃有關之事宜外，要約人自註冊成立以來並無進行任何業務。

北控集團為要約人之最終控股股東。其為一間於中國成立之國有企業，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。

14. 撤銷股份上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷（而要約人將獲發行相等數目的已繳足新股份），而有關計劃股份之股票其後將不再具有作為所有權文件或憑證之效力。

本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位。

計劃股東將透過公告方式獲通知股份於聯交所買賣最後之日的確切日期，以及計劃及撤銷股份於聯交所上市地位的生效日期。該建議的預期時間表載於本計劃文件第三部分。

15. 倘計劃未獲批准或該建議失效

在收購守則規定的規限下，倘任何條件於最後期限（即二零二六年五月三十日或要約人可能釐定之較後日期（須經法院及／或執行人員（倘適用）同意））或之前未獲達成或豁免（如適用），計劃將告失效。倘計劃並未生效或該建議因其他原因而失效，則股份於聯交所的上市地位將不會撤銷。

倘計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效，則根據收購守則規則31.1(a)，提出後續要約須受到限制，即要約人、北控城市發展或於該建議過程中與彼等任何一方一致行動的任何人士（或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士）均不得於計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效的日期起計12個月內宣佈對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

16. 計劃的成本

倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦該建議，且計劃未獲批准，則根據收購守則規則2.3，本公司就此產生的所有開支均將由要約人承擔。鑒於該建議由獨立董事委員會推薦，且獨立財務顧問之推薦意見認為其屬公平合理，故收購守則規則2.3並不適用。

本公司將承擔本公司及／或其顧問及律師（包括獨立財務顧問）產生的一切成本、收費及開支，而要約人將承擔要約人及／或其顧問及律師產生的一切成本、收費及開支，以及要約人及本公司將平均承擔計劃及該建議的其他成本、收費及開支。

17. 登記及付款

假設計劃記錄日期為二零二五年八月二十七日，則本公司擬定自二零二五年八月二十七日（或股東可能以公告方式獲通知的其他日期）起暫停過戶登記，以確定計劃項下的權益。為符合資格享有計劃項下的權益，計劃股東應確保其在二零二五年八月二十六日下午四時三十分前，將轉讓予彼等的股份遞交股份過戶登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以登記在其本身或其代名人的名下。

向計劃股東支付註銷價

待計劃生效後盡快但無論如何在生效日期後七個營業日前，在計劃記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東將就計劃股份獲支付註銷價。假設計劃於二零二五年八月二十七日生效，支付註銷價之支票將於二零二五年九月五日或之前寄發。

在股份過戶登記處（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）沒有接獲任何具相反意思的明確書面指示的情況下，支票將寄往其各自的登記地址。寄發所有相關支票的郵誤風險，將由有權收取的人士承擔，要約人、本公司、中金公司、獨立財務顧問或其任何一方將不會就任何郵件遺失或延誤負責。

如股東對上述程序有疑問，建議可諮詢其專業顧問。於寄發該等支票後滿六個曆月當日或之後，要約人（或其代名人）將有權註銷或撤銷尚未兌現或遭退回但未兌現的任何支票付款，並將支票所代表的所有款項以要約人（或其代名人）名義存入要約人（或其代名人）選定的香港持牌銀行的存款賬戶內。

於生效日期起計六年屆滿前，要約人（或其代名人）將持有該等款項，且須於該日前向要約人（或其代名人）信納各自有權收取的人士支付款額。要約人支付的任何款項將不包括相關人士根據計劃有權收取之金額所累計之利息。於生效日期起計六年屆滿當日，要約人（及其代名人（如適用））毋須根據計劃就任何付款承擔任何其他責任。

假設計劃生效，本公司的股東名冊將隨之更新以反映註銷所有計劃股份及代表計劃股份的所有現有股票將於生效日期起（預期為二零二五年八月二十七日或前後）不再作為所有權文件或憑證。

計劃股東根據計劃有權收取的註銷價的結付將按照計劃之條款全面執行，而不論要約人可能因其他原因或聲稱有權對任何該計劃股東行使之任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利。

18. 海外股東

一般事項

向並非居住於香港的計劃股東提出該建議可能須受該等計劃股東所在有關司法權區的法律規限。

該等計劃股東須自行了解並遵守任何適用法律、稅務或監管規定。有意就該建議分別採取行動的任何海外計劃股東須自行確認本身已就此全面遵守有關司法權區的法律（包括取得可能所需的任何政府、外匯管制或其他同意），或履行該司法權區內的任何其他必要手續及支付任何發行、轉讓或其他稅項。

該等計劃股東一旦接納，將被視為向本公司、要約人及其各自的顧問（包括中金公司）聲明及保證其已遵守該等法律及監管規定。為免生疑問，香港結算及香港結算代理人均不會做出或受限於上述保證及聲明。倘閣下對自身狀況有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

於最後實際可行日期，概無海外股東於本公司股東名冊內列示的地址位於美國。

於最後實際可行日期，兩名計劃股東於本公司股東名冊內列示的地址位於澳洲（「**澳洲除外股東**」）且合共持有56,000股股份（佔已發行股份總數約0.0008%及計劃股份總數約0.0026%）。根據就澳洲法律所取得的法律意見並經考慮有關情況，要約人之董事及董事認為，鑒於遵守澳洲有關該建議之當地法律及／或監管規定所需時間及成本，向澳洲除外股東寄發本計劃文件及有關

該建議之其他相關文件可能會過於繁苛或產生過度負擔。因此，本公司及要約人已根據收購守則規則8註釋3申請，且執行人員有意授出豁免，以就收取本計劃文件及有關該建議之其他相關文件將澳洲除外股東排除在外。

美國投資者須知

該建議乃以公司法規定的計劃安排方式註銷一間百慕達註冊成立有限公司的證券，並須遵守有別於美國披露規定的百慕達及香港披露規定。相關文件（包括本計劃文件）中所載之財務資料乃根據香港財務報告準則編製，因此未必可與美國公司或按美國公認會計準則編製財務報表之公司之財務資料進行比較。

透過計劃安排方式進行的交易不受1934年美國證券交易法（經修訂）的收購要約規則所規管。因此，該建議受制於百慕達及香港適用於計劃安排的披露規定及慣例，而其有別於美國收購要約規則的披露規定。此外，計劃股份之美國持有人應注意，本計劃文件乃按香港格式及風格編製，與美國格式及風格不同。

計劃股份的美國持有人如根據該建議收取現金作為根據該建議註銷其計劃股份的代價，就美國聯邦所得稅而言，以及根據適用的美國州及地方以及外國和其他稅務法律，可能構成應課稅交易。各計劃股份持有人務必立即就其涉及該建議的稅務後果徵詢其獨立專業顧問的意見。

由於要約人及本公司位於美國以外的國家，且其部分或所有管理人員及董事可能為美國境外國家的居民，故計劃股份的美國持有人可能難以執行其根據美國聯邦證券法律所產生的權利及任何索賠。計劃股份的美國持有人可能無法就違反美國證券法律在非美國法院起訴一間非美國公司或其管理人員或董事。另外，計劃股份的美國持有人可能難以強制一間非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的裁決。

19. 稅務

由於計劃不涉及香港股票買賣，故於計劃生效後註銷計劃股份時，將無須根據香港法例第117章印花稅條例支付香港印花稅。

倘計劃股東（不論位於香港或其他司法權區）對批准或拒絕該建議的稅務影響有任何疑問，尤其是收取註銷價會否令該等計劃股東在香港或其他司法權區須繳納稅款，應諮詢自身的專業顧問。

謹此強調，要約人、本公司、中金公司及其代理或任何彼等各自之董事、高級職員或聯繫人或參與該建議的任何其他人士概不就任何人士因批准或拒絕該建議而產生的任何稅務影響或負債承擔責任或負責。所有計劃股東及／或實益擁有人如對該建議之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問，且彼等應全權承擔有關計劃的責任（包括稅務責任）。

20. 法院會議及股東特別大會

根據法院指示，將予舉行法院會議，以考慮及酌情通過決議案以批准計劃（不論有否修訂）。於會議記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東將有權親身或委派代表出席法院會議並於會上投票，惟就釐定本說明備忘錄上文「8.收購守則規則2.10所訂明的其他規定」一節所載規定是否按收購守則獲達成而言，僅無利害關係股東之票數將會計算在內。計劃須由計劃股東按下文「法院會議」分節所述方式於法院會議上批准後，方可作實。

股東特別大會將緊隨法院會議召開，以考慮及酌情批准（其中包括）(i)批准因應註銷及剔除計劃股份而削減本公司已發行股本之特別決議案；及(ii)透過動用因上述註銷計劃股份而產生的儲備，按面值繳足發行予要約人之新股份，同時將本公司已發行股本保持在緊接計劃股份註銷前的數額之普通決議案。

法院會議

計劃須待(其中包括)獲佔親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東所持計劃股份價值不少於75%之大多數計劃股東批准(以投票表決方式),前提為:

- (a) 計劃獲持有親身或透過委派代表於法院會議上投票之無利害關係股份所附帶票數至少75%之無利害關係股東批准(以投票表決方式);及
- (b) 親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之無利害關係股東於法院會議上投票反對批准計劃之決議案之票數(以投票表決方式)不超過全部無利害關係股份所附帶票數之10%。

就公司法第99條而言,於會議記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東將有權親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票贊成或反對計劃。就符合上文(a)及(b)所述之投票規定(載於收購守則及由其施加)而言,僅親身或透過委派代表出席並於會上投票之無利害關係股東就計劃股份之投票將會計算在內。

法院會議通告載於本計劃文件附錄五。法院會議將於二零二五年八月二十日上午十時正(香港時間)假座香港灣道1號香港君悅酒店閣樓中堂舉行。任何已於法院會議投票之計劃股東以及任何已向託管商或結算所發出投票指示而後者已於法院會議投票之實益擁有人均有權出席或由律師出席,並在有關呈請的聆訊中獲聽證。

股東特別大會

於會議記錄日期名列本公司股東名冊之全體股東將有權親身或委派代表出席股東特別大會並於會上就以下事項(其中包括)投票:(i)批准因應註銷及剔除計劃股份而削減本公司已發行股本之特別決議案;及(ii)透過動用因上述註銷計劃股份而產生的儲備,按面值繳足發行予要約人之新股份,同時將本公司已發行股本保持在緊接計劃股份註銷前的數額之普通決議案。

倘親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票之股東所投之票數不少於75%贊成特別決議案，則上段所述之特別決議案將獲通過。倘親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票之股東所投之票數大多數贊成普通決議案，則上段所述之普通決議案將獲通過。

於股東特別大會上，決議案將根據本公司細則第73條及上市規則第13.39(4)條之規定以投票方式進行表決。每名親身或委派代表出席大會並於會上投票之股東，均有權就有關股東之全部股份投票贊成(或反對)決議案。有關股東亦可就其部分股份投票贊成決議案，而就其任何剩餘股份投票反對決議案(反之亦然)。

股東特別大會通告載於本計劃文件附錄六。股東特別大會將於二零二五年八月二十日上午十時三十分(香港時間)(或緊隨法院會議結束或休會後)假座香港港灣道1號香港君悅酒店閣樓中堂舉行。

假設條件達成(或(如適用)獲全部或部分豁免)，預期計劃將於二零二五年八月二十七日(百慕達時間)或前後生效。本公司將作出進一步公告，提供法院會議及股東特別大會結果及(倘所有決議案於該等會議上獲通過)呈請聆訊結果之詳情，其中包括批准計劃及(如必要)法院確認與計劃有關之本公司股本之任何削減、計劃記錄日期、生效日期及撤銷股份於聯交所之上市地位之日期。

21. 應採取之行動

股東應採取之行動

法院會議及股東特別大會

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上表決之資格及股東出席股東特別大會並於會上表決之資格，本公司將於二零二五年八月十五日至二零二五年八月二十日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格於法院會議及股東特別大會上表決，所有過戶文件連同有關股票必須於二零二五年八月十四日下午四時三十分前提交至股份過戶登記處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

隨本計劃文件附奉法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格及股東特別大會適用之**白色**代表委任表格。倘股份之後續買方有意出席法院會議及／或股東特別大會或於會上表決，彼等可自轉讓人或聯交所網站取得相關代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，倘閣下為計劃股東，務請按照隨附之**粉紅色**法院會議代表委任表格上列印之指示填妥及簽署表格，而倘閣下為股東，則務請按照隨附之**白色**股東特別大會代表委任表格上列印之指示填妥及簽署表格，並將表格提交至股份過戶登記處（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）。**法院會議適用之粉紅色代表委任表格須於法院會議或其任何續會指定舉行時間四十八小時前提交，惟可於法院會議上另行交予法院會議主席（彼可全權酌情決定是否接納）。股東特別大會適用之白色代表委任表格須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回，方為有效。**填妥並交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議／大會或其任何續會並於會上表決。在此情況下，交回之代表委任表格將依法撤回。

即使閣下並無委任受委代表亦未有出席法院會議及／或股東特別大會並於會上表決，惟倘（其中包括）決議案於法院會議及股東特別大會上獲所需大多數通過，則閣下仍須受法院會議及股東特別大會之結果約束。因此，務請閣下親身或委派受委代表出席法院會議及股東特別大會並於會上表決。

法院會議及股東特別大會上將根據上市規則及收購守則以投票方式表決。

本公司及要約人將於二零二五年八月二十日下午七時正前就法院會議及股東特別大會之結果刊發公告。倘所有決議案於該等會議上獲通過，本公司將根據收購守則及上市規則之規定就（其中包括）法院批准計劃之呈請聆訊結果及（倘計劃獲批准）計劃記錄日期、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位之日期刊發進一步公告。

透過信託持有或存入中央結算系統之股份實益擁有人應採取之行動**法院會議及股東特別大會**

本公司將不會承認透過任何信託持有任何股份之任何人士。倘閣下為股份以信託方式交由登記擁有人(不包括香港結算代理人)持有及登記於其名下之實益擁有人,則應聯絡登記擁有人並指示登記擁有人如何就閣下實益擁有之股份在法院會議及/或股東特別大會上表決,及/或就此與登記擁有人制訂安排。

有關指示及/或安排應在既定之法院會議及股東特別大會最後時限前由登記擁有人發出或作出,以便登記擁有人有充足時間準確填寫其代表委任表格並於本計劃文件第四部分—預期時間表所列之最後時限前提交。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人於上述提交法院會議及股東特別大會代表委任表格之最後時限前之特定日期或時間作出指示或安排,則任何有關實益擁有人應遵守登記擁有人之規定。

如閣下為實益擁有人並有意親身出席法院會議及/或股東特別大會,則閣下應:

- (a) 直接聯絡登記擁有人,與登記擁有人制訂適當安排,使閣下能夠出席法院會議及/或股東特別大會並於會上表決,就此而言,登記擁有人可委任閣下為其受委代表;或
- (b) 安排將登記於登記擁有人名下之若干或全部股份過戶於閣下名下,在該情況下,閣下應諮詢閣下的金融中介(如閣下的經紀、託管商或代名人)以確定是否有任何收費。

登記擁有人就法院會議及/或股東特別大會委任受委代表時,須遵守本公司細則內之所有相關條文。

當登記擁有人委任受委代表時,相關代表委任表格須由登記擁有人填妥及簽署,並須按本計劃文件更具體說明之方式於最後時限前提交相關代表委任表格。

填妥並交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，登記擁有人仍可親身出席有關會議／大會或其任何續會並於會上表決。倘登記擁有人於提交其代表委任表格後出席相關會議／大會或其任何續會並於會上表決，則交回之代表委任表格將依法撤回。

倘閣下為股份存入中央結算系統並以香港結算代理人名義登記之實益擁有人，且有意於法院會議及／或股東特別大會上就計劃進行表決，則除非閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，否則必須聯絡閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士（身為中央結算系統參與者，或已將該等股份存入中央結算系統參與者），以向該人士發出表決指示。閣下應在閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士設定之法院會議及股東特別大會之最後時限前聯絡有關人士，以便有關人士有充足時間指示香港結算代理人如何就實益擁有人之股份在法院會議及／或股東特別大會上表決，或就此與香港結算代理人制訂安排。香港結算代理人就登記於香港結算代理人名下之股份對計劃之表決程序須遵照不時生效之「投資者戶口操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

倘閣下為股份存入中央結算系統之實益擁有人，則亦可於會議記錄日期前選擇成為登記擁有人，且據此有權出席法院會議（倘閣下為計劃股東）及股東特別大會（作為股東）並於會上表決。閣下可透過從中央結算系統提取閣下之全部或任何股份並以閣下之名義轉讓及登記該等股份而成為登記擁有人。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計之提取費、按每張已發行股票計之登記費、按每份過戶文據計之印花稅及（倘閣下之股份乃透過金融中介持有）閣下之金融中介所收取之任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上表決，閣下應在以閣下之名義提交股份過戶文件之最後時限前聯絡閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士，以便有關經紀、託管商、代名人或其他相關人士有充足時間從中央結算系統提取股份並將該等股份登記於閣下名下。

於確定是否符合公司法第99(2)條的「大多數」計劃股東批准計劃的規定時，香港結算代理人將於法院會議上被視為本公司一名人士或股東。就計算「大多數」計劃股東而言，香港結算代理人將有權計入法定人數或根據自中央結算系統參與者收到的大多數指示對贊成或反對計劃進行表決。根據法院指

示，就計算法院會議上的「大多數」而言，香港結算代理人將被視為一票，並將根據收到的大多數表決指示行使贊成或反對計劃的表決權。就計算法院會議上的「大多數」而言，每一位登記擁有人均被視為一票。

股東（包括已向託管商或結算所發出表決指示且其後在法院會議上表決的該等股份的任何實益擁有人）應注意，彼等有權出席或委派代表出席預期於二零二五年八月二十二日在法院舉行的呈請聆訊，本公司將在該聆訊上尋求批准計劃。

行使 閣下之表決權

倘 閣下為股東或實益擁有人，則要約人及本公司敦請 閣下，在法院會議及股東特別大會上親身或委派受委代表行使 閣下之表決權或向有關登記擁有人發出表決指示。倘 閣下於股份借貸計劃或託管商賬戶持有任何股份，則要約人及本公司敦請 閣下收回任何借出股份或要求 閣下之託管商收回任何借出股份，以避免市場參與者利用借入股份表決。

倘閣下為股份存入中央結算系統之實益擁有人，則要約人及本公司敦請閣下於會議記錄日期前自中央結算系統提取閣下至少部分或全部股份並成為該等股份之登記擁有人，以及親身或委派受委代表行使閣下之表決權。就閣下為實益擁有人及／或存入中央結算系統之任何股份而言，敦請閣下立即指示香港結算代理人如何就該等股份在法院會議及／或股東特別大會上表決，或就此與香港結算代理人制訂安排（有關詳情載於上文「應採取之行動－透過信託持有或存入中央結算系統之股份實益擁有人應採取之行動」一節）。於計算計劃是否已根據公司法第99條在法院會議上獲本公司大多數股東批准時，僅會議記錄日當天於本公司股東名冊以自身名義登記計劃股份之計劃股東將被視為本公司股東。

倘閣下為代表實益擁有人持有股份之登記擁有人，務請閣下告知相關實益擁有人行使其表決權之重要性。

閣下如對應採取之行動有任何疑問，務請諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

22. 推薦意見

務請閣下細閱以下文件：

- (i) 本計劃文件第五部分－董事會函件內「推薦意見」一節；
- (ii) 本計劃文件第六部分獨立董事委員會函件；及
- (iii) 本計劃文件第七部分獨立財務顧問函件。

23. 其他資料

本計劃文件各附錄及其他章節載有其他資料，所有資料皆屬於本說明備忘錄的一部分。

股東及計劃股東應僅依賴本計劃文件所載的資料。本公司、要約人、中金公司、獨立財務顧問、股份過戶登記處以及彼等各自之董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與該建議之人士概未授權任何人士向閣下提供與本計劃文件所載資料不相符的資料。

1. 財務概要

以下載列本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務資料摘要。截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度之數字乃摘錄自本公司各年度之年報。

本公司核數師安永會計師事務所就本集團截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表以及德勤•關黃陳方會計師行就本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所出具的核數師報告並無載有任何經修訂意見、重點事宜或有關持續經營的重大不確定因素。

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止財政年度各年之經審核綜合財務報表並無錄得因其規模、性質或影響範圍而屬特殊之項目。

除下文所披露者外，截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度各年，概無對本集團而言屬重大之其他收入或開支項目。

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年 (經審核) 人民幣千元	二零二三年 (經審核) 人民幣千元	二零二四年 (經審核) 人民幣千元
收入	1,125,947	1,468,336	864,864
銷售及服務成本	(726,126)	(1,234,240)	(732,361)
毛利	399,821	234,096	132,503
投資物業之公平值變動淨額	35,376	(280,487)	(154,155)
財務費用	(525,271)	(474,288)	(415,944)
除稅前(虧損)/溢利	260,006	(924,647)	(634,071)
所得稅抵免/(開支)	(196,493)	14,764	82,389
年內(虧損)/溢利	63,513	(909,883)	(551,682)
由下列者應佔：			
本公司股東	(70,973)	(901,406)	(536,847)
非控股權益	134,486	(8,477)	(14,835)
年內(虧損)/溢利	63,513	(909,883)	(551,682)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年 (經審核) 人民幣千元	二零二三年 (經審核) 人民幣千元	二零二四年 (經審核) 人民幣千元
年內全面開支總額			
由下列者應佔全面開支總額：			
本公司股東	(359,808)	(1,044,689)	(551,705)
非控股權益	177,776	10,680	18,438
	<u>(182,032)</u>	<u>(1,034,009)</u>	<u>(533,267)</u>
本公司股東應佔每股虧損			
基本			
一期內虧損	(人民幣1.02分)	(人民幣12.93分)	(人民幣7.70分)
攤薄			
一期內虧損	<u>(人民幣1.02分)</u>	<u>(人民幣12.93分)</u>	<u>(人民幣7.70分)</u>
股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

2. 綜合財務報表

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二二年財務報表」)載於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(「二零二二年年報」)第58至168頁。二零二二年年報登載於本公司網站(www.bphl.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二二年年報之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042701536_c.pdf

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二三年財務報表」)載於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(「二零二三年年報」)第56至162頁。二零二三年年報登載於本公司網站(www.bphl.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二三年年報之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042901056_c.pdf

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二四年財務報表」)載於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報(「二零二四年年報」)第55至150頁。二零二四年年報登載於本公司網站(www.bphl.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二四年年報之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042500500_c.pdf

二零二二年財務報表、二零二三年財務報表及二零二四年財務報表(但並非其分別所屬之二零二二年年報、二零二三年年報及二零二四年年報之任何其他部分)以提述方式載入本計劃文件，並構成本計劃文件的一部分。

3. 債務

於二零二五年五月三十一日(即本計劃文件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) 由本公司所擔保附帶北控集團簽立之維好協議之本金總額為人民幣1,500,000,000元之有擔保無抵押債券；
- (2) 由本公司擔保之本金總額約人民幣1,062,520,000元之有抵押銀行及其他貸款，其中(i)人民幣927,698,000元以本集團若干附屬公司所擁有物業之質押作抵押；及(ii)人民幣134,822,000元分別以本集團兩間附屬公司所擁有物業及該等附屬公司之股權之質押作抵押；
- (3) 由本公司擔保之本金總額約人民幣108,700,000元之無抵押銀行貸款；
- (4) 由北控城市發展所擔保附帶北控集團簽立之維好協議之本金總額約人民幣2,510,000,000元之無抵押其他貸款；
- (5) 附帶北控集團簽立之維好協議之本金總額約人民幣2,838,000,000元之無擔保無抵押銀行貸款；及
- (6) 本金總額約人民幣330,836,000元之無擔保無抵押銀行貸款。

於二零二五年五月三十一日(即本計劃文件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，本集團之計息銀行借款及租賃負債之實際利率介乎每年2.88%至7.46%。

除上述或本文件另有披露者外，以及除一般業務過程中集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零二五年五月三十一日，本集團並無任何其他已發行及未償還或同意發行但未發行之貸款資本、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。

4. 物業權益及重估資產淨值

本公司已聘請泓亮諮詢及評估有限公司(「物業估值師」)擔任獨立物業估值師，就其對本集團於二零二五年六月三十日所持有物業的價值的意見編製一份報告，該報告的副本載列於本計劃文件附錄二(「物業估值報告」)。該等物業乃通過市場法(該方法乃基於將待估值的物業與最近期交易或掛牌的其他可比較物業直接進行比較，可予調整)及成本法(該方法基於土地現有用途的價值估計，加當前裝修的總重置成本。誠如物業估值報告中的估值概要所載，於二零二五年六月三十日，本集團應佔現況下的物業權益的總市值為約人民幣6,375,728,400元。

有關進一步詳情，請參閱本計劃文件附錄二所載之物業估值報告。

經重新評估的股東應佔資產淨值(「經重估資產淨值」)為約每股股份港幣0.119元，乃根據本集團於二零二四年十二月三十一日的經審核資產淨值計算得出，並參照本計劃文件附錄二所載本集團持有的物業權益的估值進行調整，並通過以下計算得出：

	人民幣千元
於二零二四年十二月三十一日股東應佔本集團資產淨值	821,534
減：於二零二五年六月三十日本集團應佔物業權益	
估值產生的重估虧絀淨值(附註1)	(69,508)
加：本集團應佔重估虧絀的遞延稅項淨額(附註2)	17,377
經重估資產淨值	<u>769,403</u>
每股經重估資產淨值(港幣)(附註3)	0.119
註銷價(港幣)	0.140
相較註銷價的溢價	17.43%

附註：

1. 指於二零二五年六月三十日股東應佔本集團持有之物業權益的市值與於二零二四年十二月三十一日股東應佔彼等相應賬面值之間的差額。
2. 遞延中國及柬埔寨稅項乃根據該等物業的升值價值乘以適用稅率（分別為25%及20%）計算。
3. 根據(i)於最後實際可行日期的6,969,331,680股已發行股份；及(ii)人民幣兌港幣匯率人民幣0.92604元兌港幣1元（即中國人民銀行於二零二四年十二月三十一日所報匯率）計算。

5. 重大變動

董事已確認，自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日）止，本集團的財務或經營狀況或前景並無任何重大變動。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團持有之物業權益之估值所編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本計劃文件。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
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**」)持有之位於中華人民共和國(「**中國**」)及柬埔寨王國(「**柬埔寨**」)之所有物業權益之市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察並作出有關查詢及查冊，且已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於二零二五年六月三十日(「**估值日期**」)之市值向 閣下提供意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零二四年十二月三十一日生效之《香港測量師學會估值準則(二零二四年)》，並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二五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證券上市規則第5章及第12項應用指引以及證券及期貨事務監察委員會所頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》規則11所載規定而編製。

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。

鑒於位於中國之物業權益以長期土地使用權持有，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。

鑒於位於柬埔寨之物業權益以永久業權權益持有，吾等已假設擁有人有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

對 貴集團於組別一、二及四中所持有之物業權益進行估值時，由於附近的可資比較物業充足，吾等已採用市場法，吾等認為此乃最適當之估值方法。對 貴集團於組別三中所持有之物業權益進行估值時，由於附近開發中的可資比較物業不足，吾等已採用成本法，吾等認為此乃最適當之估值方法。

市場法被公認為評估大部分類型的物業時最廣為接納的估值方法。該方法涉及分析類似物業近期市場，以便與所估物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每個可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，通過就多項因素（例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等）對單位價格作出百分比調整，以達致對所估物業屬恰當的單位價格。

成本法是基於假設企業運用總體資產後有足夠之潛在盈利能力（或實體使用整個資產以提供服務之潛力）。此方法是基於對土地於現有用途下之價值之評估，加上現有建築物之重置（複製）總成本，減去物理損耗以及各種相關形式之報廢及優化費用而得出。在計算土地價值時參考現有區內之土地出售交易。在缺乏已知市場之可資比較銷售下，其一般提供最為可靠之物業價值指標。

潛在稅務責任

誠如 貴集團所告知，銷售物業權益可能產生的潛在稅務責任包括：

(a) 貴集團於中國持有的物業權益：—

- (i) 按9%的稅率對代價徵收增值稅（外加附加費）；
- (ii) 按25%的稅率對銷售物業的利潤徵收企業所得稅；及
- (iii) 就土地價值的升值部分按以下累進稅率徵收土地增值稅：

土地價值的升值部分	累進稅率
不超過50%	30%
超過50%但不超過100%	40%
超過100%但不超過200%	50%
超過200%	60%

(b) 貴集團於柬埔寨持有的物業權益：—

- (i) 資產轉讓稅為4%（以政府不動產評估價值或購買價格的較高者為準）；及
- (ii) 出售資產收益的資本利得稅為20%

就 貴集團於組別一、三及四中持有的物業權益而言，彼等目前由 貴集團持有且無意出售。因此，該等物業權益產生任何潛在稅務責任的可能性極低。

就 貴集團於組別二中持有的物業權益而言，彼等目前由 貴集團持作出售。因此，該等物業權益很可能產生潛在稅務責任。

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 貴集團之中國及柬埔寨法律顧問天元律師事務所及Rajah & Tann Sok & Heng Law Office分別就位於中國及柬埔寨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、估值概要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、估值概要及估值證書所載物業權益之合法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及柬埔寨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證明、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。

吾等並無測試物業之任何裝備，故未能報告其現況。吾等並無對物業進行任何結構性測量，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是否適合任何未來發展。吾等編製估值時，乃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該等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」）或美元（「美元」）為單位。吾等對位於柬埔寨之物業權益進行估值時採用的匯率約為1.0美元兌人民幣7.17元，約為估值日期的現行匯率。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場66樓
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 FHKIS FRICS R.P.S.(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

二零二五年七月二十八日

附註：

張翹楚為香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員、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28年經驗。

估值概要

組別一—貴集團於中國持作投資之物業權益

編號	物業	於二零二五年 六月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
1	中國上海市浦東新區外高橋保稅物流中心申非路89號1層、申非路59、119、159、199及239號1層和2層以及申亞路60、90、120、160、200及240號1層和2層	人民幣1,719,000,000元	100.00%	人民幣1,719,000,000元
2	位於中國天津市東麗區一號路1號的天津天域萬隆空港倉庫	人民幣164,000,000元	100.00%	人民幣164,000,000元
3	位於中國天津市東麗區第三大街19號的天津萬士隆海關監管庫	人民幣192,000,000元	100.00%	人民幣192,000,000元
4	位於中國天津市濱海新區津濱大道168號的天津港保稅區國際物流中心	人民幣73,000,000元	100.00%	人民幣73,000,000元
5	中國廣東省廣州市越秀區西湖路63號光明廣場之部分	無商業價值	98.90%	無商業價值
6	中國浙江省衢州市柯城區莫家湖路1號衢州農商城一期	無商業價值	100.00%	無商業價值

編號	物業	於二零二五年 六月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
7	中國浙江省衢州市柯城區 莫家湖路1號衢州農商城 二期	無商業價值	100.00%	無商業價值
8	位於中國山東省青島市城 陽區夏莊街道彭家台社區 的京昌順冷鏈物流	人民幣50,900,000元	80.00%	人民幣40,720,000元
9	位於中國四川省眉山市東 坡區本草大道南段3號的 眉山遜達洪通電子商務物 流產業園	人民幣284,400,000元	60.00%	人民幣170,640,000元
10	位於中國內蒙古自治區通 遼市科爾沁區清河鎮的通 遼大華項目農業部分	無商業價值	100.00%	無商業價值
11	位於中國內蒙古自治區通 遼市科爾沁區科爾沁二委 及七街坊的通遼大華項目 倉庫部分	人民幣27,100,000元	100.00%	人民幣27,100,000元
12	位於中國內蒙古自治區通 遼市科爾沁區科爾沁七街 坊的倉庫	無商業價值	100.00%	無商業價值

編號	物業	於二零二五年 六月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
13	中國北京市西城區金融街 北禮士路98號	無商業價值	100.00%	無商業價值
14	中國海南省五指山市毛道 鄉三幅農業用地	無商業價值	100.00%	無商業價值
15	位於中國內蒙古自治區通 遼市科爾沁區糧食儲備庫 東側及中鐵19局南側之工 業用地	無商業價值	100.00%	無商業價值
小計：		人民幣2,510,400,000元		人民幣2,386,460,000元

組別二—貴集團於中國及柬埔寨持作出售之物業權益

編號	物業	於二零二五年 六月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
16	位於中國天津市濱海新區 海容路95號的天津中漁冷 鏈	人民幣314,000,000元	60.00%	人民幣188,400,000元
17	中國江蘇省常州市天寧區 創客路28號蘇南智城數字 產業中心一期第1-3、6-8、 10-21、23-30、32-34、36-41 及44-46棟整體，第31、35、 42及43棟部分區域及停車 場以及二期的一塊地塊	人民幣1,662,000,000元	72.48%	人民幣1,204,617,600元

編號	物業	於二零二五年 六月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
18	中國江蘇省常州市天寧區 章東路21號蘇南智城東方 凱德商業廣場3至5層及停 車場	人民幣36,000,000元	72.48%	人民幣26,092,800元
19	位於柬埔寨王國磅清揚省 磅德羅拉區及薩密基緬傑 區之256塊土地	人民幣3,721,230,000元 (519,000,000美元)	60.00%	人民幣2,232,738,000元 (311,400,000美元)
20	中國廣東省廣州市海珠區 工業大道南鳴翠一街3及5 號鳴翠花園13個住宅單位	無商業價值	98.90%	無商業價值
21	中國廣東省廣州市白雲區 齊富路163、165及171號飛 雲樓10個住宅單位	無商業價值	98.90%	無商業價值
小計：		人民幣5,733,230,000元		人民幣3,651,848,400元

組別三一貴集團於中國持作發展之物業權益

編號	物業	於二零二五年 六月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
22	位於中國山東省青島膠州市交大大道西側及洮河路南側之建設中倉庫	人民幣231,700,000元	100.00%	人民幣231,700,000元
	小計：	<u>人民幣231,700,000元</u>		<u>人民幣231,700,000元</u>

組別四一貴集團於中國持作使用之物業權益

編號	物業	於二零二五年 六月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
23	中國北京市朝陽區望京東園(亦稱為保利國際廣場T2座)地下2層2010及2011號停車場、17棟10樓1001室	人民幣105,720,000元	100.00%	人民幣105,720,000元
	小計：	<u>人民幣105,720,000元</u>		<u>人民幣105,720,000元</u>
	總計：	<u>人民幣8,581,050,000元</u>		<u>人民幣6,375,728,400元</u>

估值證書

組別一—貴集團於中國持作投資之物業權益

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
1	中國上海市浦東新區外高橋保稅物流中心申非路89號1層、申非路59、119、159、199及239號1層和2層以及申亞路60、90、120、160、200及240號1層和2層	該物業包含位於中國上海市浦東新區名稱為外高橋保稅物流中心的物流園區內一棟兩層倉庫的一層，以及共11棟兩層倉庫的全部樓層。 根據23份上海市房地產權證，該物業的分攤佔地面積及總建築面積（「建築面積」）分別為約192,249.00平方米（「平方米」）及約211,985.22平方米。其於二零零七年前後竣工。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零五四年九月二十日屆滿，作工業及倉庫用途。	根據吾等的實地勘查及貴集團提供之資料，該物業現由多方承租，每月租金總額為人民幣4,870,630元。當前佔用率約53.8%，最近的屆滿日期為於二零二九年十月。	人民幣1,719,000,000元 (人民幣壹拾柒億壹仟玖佰萬元整) 貴集團應佔 100%權益： 人民幣1,719,000,000元 (人民幣壹拾柒億壹仟玖佰萬元整)

附註：

- 該物業乃由徐珊 (*BSc(Hons) MRICS* 皇家特許測量師學會註冊估值師) 於二零二五年三月十三日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISC 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)、張杰雄 (*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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) 及陳德偉 (*BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)* 皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA) 編製。

3. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局於二零一五年五月二十六日簽發之23份上海市房地產權證，標的地塊（分攤佔地面積192,249.00平方米）的土地使用權及標的建築物（總建築面積211,985.22平方米）的房屋所有權，均歸屬於北建（上海）倉儲有限公司所有。標的地塊已獲授土地使用權，年期於二零五四年九月二十日屆滿，作工業及倉庫用途。

上海市房地產權證的詳情概述如下：

證書編號	物業	佔地面積 (平方米)*	建築面積 (平方米)
滬房地普字(2015)第033430號	申亞路90號1層	91,340.00	10,333.61
滬房地普字(2015)第033415號	申亞路90號2層	91,340.00	9,745.35
滬房地普字(2015)第033413號	申非路89號1層	91,340.00	10,693.32
滬房地普字(2015)第033409號	申亞路60號1層	91,340.00	10,693.44
滬房地普字(2015)第033428號	申亞路60號2層	91,340.00	9,800.25
滬房地普字(2015)第033418號	申非路59號1層	91,340.00	10,698.03
滬房地普字(2015)第033411號	申非路59號2層	91,340.00	9,813.58
滬房地普字(2015)第033396號	申亞路160號1層	100,909.00	9,686.53
滬房地普字(2015)第033404號	申亞路160號2層	100,909.00	8,882.27
滬房地普字(2015)第033410號	申非路159號1層	100,909.00	9,681.94
滬房地普字(2015)第033422號	申非路159號2層	100,909.00	8,869.01
滬房地普字(2015)第033414號	申亞路120號1層	100,909.00	8,675.45
滬房地普字(2015)第033394號	申亞路120號2層	100,909.00	7,894.19
滬房地普字(2015)第033416號	申非路119號1層	100,909.00	8,675.79
滬房地普字(2015)第033421號	申非路119號2層	100,909.00	7,816.09
滬房地普字(2015)第033401號	申亞路240號1層	100,909.00	8,675.79
滬房地普字(2015)第033399號	申亞路240號2層	100,909.00	7,818.60
滬房地普字(2015)第033427號	申非路239號1層	100,909.00	8,676.95
滬房地普字(2015)第033419號	申非路239號2層	100,909.00	7,728.90
滬房地普字(2015)第033429號	申亞路200號1層	100,909.00	9,681.94
滬房地普字(2015)第033390號	申亞路200號2層	100,909.00	8,871.91
滬房地普字(2015)第033424號	申非路199號1層	100,909.00	9,686.54
滬房地普字(2015)第033417號	申非路199號2層	100,909.00	8,885.74
總計：		192,249.00	211,985.22

*備註： 各份上海市房地產權證的佔地面積91,340.00平方米及100,909.00平方米分別為標的開發項目KD1和KD2區塊以及KE1和KE2區塊的佔地面積。

4. 據 貴集團告知，北建（上海）倉儲有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國上海市浦東新區申非路59、89、119、159、199及239號以及申亞路60、90、120、160、200及240號。
- 交通：上海浦東國際機場、上海虹橋國際機場及上海火車站分別距離該物業約45.0公里、38.6公里及23.3公里。
- 周邊區域性質：該區域主要為浦東新區的工業區。

6. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月十七日的中國法律意見書，其中包含以下內容：

- (a) 北建(上海)倉儲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；
- (b) 北建(上海)倉儲有限公司可以佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處理有關國有土地使用權及房屋所有權；及
- (c) 該物業的國有土地使用權及房屋所有權並無抵押、質押、查封、留置或其他權利限制。

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
2	中國天津市東麗區一號路1號天津天域萬隆空港倉庫	該物業包括位於中國天津市東麗區的一個工業綜合體(由三幢倉庫(即天津天域萬隆空港倉庫)組成)。 根據房地產權證,該物業的佔地面積及建築面積分別為約47,317.80平方米及約35,173.09平方米。其於二零一七年前後竣工。 該物業已獲授土地使用權,年期於二零五四年一月十七日屆滿,作倉庫用途。	根據吾等的實地勘查及貴集團提供之資料,該物業現由多方承租,每月租金總額為人民幣38,325元。當前佔用率約6.0%,最近的屆滿日期為二零二五年六月。	人民幣164,000,000元 (人民幣壹億陸仟肆佰萬元整) 貴集團應佔100%權益: 人民幣164,000,000元 (人民幣壹億陸仟肆佰萬元整)

附註:

- 該物業乃由王曉玥(皇家特許測量師學會候選人)於二零二五年三月十二日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISC 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)、張杰雄(*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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)及陳德偉(*BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)*皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。
- 根據天津市國土資源和房屋管理局於二零一七年七月二十六日簽發之房地產權證津(2017)保稅區不動產權第1004971號,該物業(佔地面積47,317.80平方米)的土地使用權及該物業(建築面積35,173.09平方米)的房屋所有權,均歸屬於天域萬隆物流(天津)有限公司所有。該物業已獲授土地使用權,年期於二零五四年一月十七日屆滿,作倉庫用途。
- 據貴集團告知,天域萬隆物流(天津)有限公司為貴公司之間接全資附屬公司。

5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置： 該物業位於中國天津市東麗區一號路1號。

交通： 天津濱海國際機場及天津站分別距離該物業約17.8公里及25.7公里。

周邊區域性質： 該區域主要為東麗區的工業區。

6. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十二日的中國法律意見書，其中包含以下內容：

- (a) 天域萬隆物流(天津)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；
- (b) 天域萬隆物流(天津)有限公司可以佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理有關國有土地使用權及房屋所有權；及
- (c) 該物業的國有土地使用權及房屋所有權並無抵押、質押、查封、留置或其他權利限制。

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
3	中國天津市東麗區第三大街19號天津萬士隆海關監管庫	該物業包括位於中國天津市東麗區一個工業綜合體內的兩幢綜合樓宇及若干附屬樓宇(即天津萬士隆海關監管庫)。 根據房地產權證，該物業的佔地面積及建築面積分別為約45,550.90平方米及約27,494.49平方米。其於二零零三年至二零零八年間竣工。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零五三年十二月三十一日屆滿，作倉庫用途。	根據吾等的實地勘查及貴集團提供之資料，該物業現由多方承租，每月租金總額為人民幣661,877元。當前佔用率約61.9%，最近的屆滿日期為於二零二九年十二月。	人民幣192,000,000元 (人民幣壹億玖仟貳佰萬元整) 貴集團應佔100%權益： 人民幣192,000,000元 (人民幣壹億玖仟貳佰萬元整)

附註：

- 該物業乃由王曉玥(皇家特許測量師學會候選人)於二零二五年三月十二日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA 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)、張杰雄(*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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)及陳德偉(*BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)*皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。
- 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局於二零一零年十二月十日簽發之房地產權證房地證津字第115031003847號，該物業(佔地面積45,550.90平方米)的土地使用權及建築面積27,494.49平方米的房屋所有權，均歸屬於天津萬士隆國際物流有限公司所有。該物業已獲授土地使用權，年期於二零五三年十二月三十一日屆滿，作倉庫用途。
- 據貴集團告知，天津萬士隆國際物流有限公司為貴公司之間接全資附屬公司。

5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國天津市東麗區第三大街19號。

交通：天津濱海國際機場及天津站分別距離該物業約8.2公里及15.3公里。

周邊區域性質：該區域主要為東麗區的工業區。

6. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十二日的中國法律意見書，其中包含以下內容：

- (a) 天津萬士隆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；
- (b) 天津萬士隆國際物流有限公司可以佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理有關國有土地使用權及房屋所有權；及
- (c) 該物業的國有土地使用權及房屋所有權並無抵押、質押、查封、留置或其他權利限制。

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
4	中國天津市濱海新區 津濱大道168號天津港 保稅區國際物流中心	該物業包括位於中國天津市濱海新區一個工業綜合體內的一幢綜合樓宇(即天津港保稅區國際物流中心)。 根據房地產權證，該物業的佔地面積及建築面積分別為約30,002.70平方米及約16,082.72平方米。其於二零零五年前後竣工。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零五四年七月二十六日屆滿，作倉庫用途。	根據吾等的實地勘查及貴集團提供之資料，該物業現由一方承租，租期為自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止兩年，每月租金為人民幣205,933元。當前佔用率約67.9%。	人民幣73,000,000元 (人民幣柒仟叁佰萬元整) 貴集團應佔100%權益： 人民幣73,000,000元 (人民幣柒仟叁佰萬元整)

附註：

- 該物業乃由王曉玥(皇家特許測量師學會候選人)於二零二五年三月十三日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA 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)、張杰雄(*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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)及陳德偉(*BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)*皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。
- 根據天津市國土資源和房屋管理局於二零一六年十二月六日簽發之房地產權證津(2016)保稅區不動產權第1004874號，該物業(佔地面積30,002.70平方米)的土地使用權及該物業(建築面積16,082.72平方米)的房屋所有權，均歸屬於天津通達優智物流有限公司所有。該物業已獲授土地使用權，年期於二零五四年七月二十六日屆滿，作倉庫用途。
- 據貴集團告知，天津通達優智物流有限公司為貴公司之間接全資附屬公司。

5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置： 該物業位於中國天津市濱海新區津濱大道168號。

交通： 天津濱海國際機場及濱海西站分別距離該物業約50.5公里及17.2公里。

周邊區域性質： 該區域主要為濱海新區的工業區。

6. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十二日的中國法律意見書，其中包含以下內容：

- (a) 天津通達優智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；
- (b) 天津通達優智物流有限公司可以佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處理有關國有土地使用權及房屋所有權；及
- (c) 該物業的國有土地使用權及房屋所有權並無抵押、質押、查封、留置或其他權利限制。

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
5	中國廣東省廣州市越秀區西湖路63號光明廣場之部分	該物業包括一座九層高購物商場(另設兩層零售地庫及停車場)之部分。 根據廣州市房地產權證，該物業的佔地面積為約6,008.24平方米。根據貴集團提供之資料，其建築面積為約42,710.59平方米。其於二零零五年前後竣工。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零三八年八月十二日屆滿，作商業用途。	根據吾等的實地勘查及貴集團提供之資料，該物業現由多方承租，每月租金總額為人民幣2,733,906元。當前佔用率約97.7%，最近的屆滿日期為於二零三二年六月。	無商業價值 貴集團應佔98.9%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業乃由蘇仲文 (*BSc(Hons)*、香港測量師學會見習測量師、皇家特許測量師學會候選人) 於二零二五年二月二十六日視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(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)、張杰雄 (*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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) 及陳德偉 (*BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)*皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA) 編製。
3. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零九年四月二十八日簽發之房地產權證廣州市房屋所有權證第A0002590號，標的建築物(佔地面積6,008.24平方米)的土地使用權及標的建築物(總建築面積59,093.35平方米)的房屋所有權，均歸屬於廣州光明房產建設有限公司*(Guangzhou Guangming Real Estate Company Limited)所有。標的建築物已獲授土地使用權，年期於二零三八年八月十二日屆滿，作商業用途。
4. 據貴集團告知，廣州光明房產建設有限公司為貴公司間接擁有98.90%權益之附屬公司。

* 僅供識別

5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國廣東省廣州市越秀區西湖路63號。

交通：廣州白雲國際機場、廣州北站、廣州東站、廣州南站及公園前地鐵站分別距離該物業約32.7公里、31.8公里、9.3公里、20.1公里及400米。

周邊區域性質：該區域主要為越秀區的商業及住宅區。

6. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十四日的中國法律意見書，其中包含以下內容：

- (a) 儘管廣州光明房產建設有限公司持有廣州市房地產所有權證（第A0002590號），其對該物業的權利仍受以下限制所規限：於悉數償付地價並取得正式房屋所有權證或房地產權證前，該物業僅可用於涉及以下方面的交易登記：1) 已辦理預售登記的商品房買方、2) 強制收購搬遷人員、3) 房改受益人以及司法機關要求協助執行的交易登記及延權登記；
- (b) 廣州光明房產建設有限公司已將該物業（總面積42,710.59平方米）抵押予中信銀行（國際）有限公司及中信銀行國際（中國）有限公司。廣州光明房產建設有限公司對該物業的權利受上述抵押的規限；及
- (c) 除上述產權負擔外，該物業並無任何其他抵押、質押、查封、留置或其他權利限制。

7. 根據所提供之法律意見，該物業於估值日期之房地產業權有限制。於估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值。假設該物業已獲授正式房地產權證及可自由轉讓，則該物業於估值日期的參考價值約為人民幣1,196,000,000元。

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
6	中國浙江省衢州市柯城區莫家湖路1號衢州農商城一期	該物業包括三幢兩層倉庫。 根據房地產權證，該物業的佔地面積及建築面積分別為約57,041.00平方米及約46,713.96平方米。其於二零一五年前後竣工。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零六三年三月六日屆滿，作倉庫用途。	根據吾等的實地勘查及貴集團提供之資料，該物業現由多方承租，每月租金總額為人民幣322,744元。當前佔用率約55.2%，最近的屆滿日期為於二零三一年十月。	無商業價值 貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

- 該物業乃由徐珊 (*BSc(Hons) MRICS* 皇家特許測量師學會註冊估值師) 於二零二五年二月十三日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA 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)、張杰雄 (*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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) 及陳德偉 (*BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)* 皇家特許測量師學會註冊估值師 *CAIA*) 編製。
- 根據衢州市自然資源和規劃局於二零二三年二月十四日簽發之房地產權證浙(2023)衢州市不動產權第0005033號，該物業(佔地面積57,041.00平方米)的土地使用權及該物業(建築面積46,713.96平方米)的房屋所有權，均歸屬於衢州通成農業發展有限公司所有。該物業已獲授土地使用權，年期於二零六三年三月六日屆滿，作倉庫用途。
- 據貴集團告知，衢州通成農業發展有限公司為貴公司之間接全資附屬公司。

5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國浙江省衢州市柯城區莫家湖路1號。

交通：杭州蕭山國際機場及衢州站分別距離該物業約246.8公里及12.6公里。

周邊區域性質：該區域主要為柯城區的工業區。

6. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十四日的中國法律意見書，其中包含以下內容：

(a) 衢州通成農業發展有限公司持有的房地產權證構成所有權的臨時登記。由於不符合有關綠化及停車設施的規劃要求，地籍測量驗收未能完成，亦未能發出正式房地產權證書。因此，衢州通成農業發展有限公司對標的物業的權利仍受限制；及

(b) 除上述產權負擔外，該物業並無任何其他抵押、質押、查封、留置或其他權利限制。

7. 根據所提供之法律意見，該物業於估值日期之房地產業權有限制。於估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值。假設該物業已獲授正式房地產權證及可自由轉讓，則該物業於估值日期的參考價值約為人民幣159,000,000元。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
7	中國浙江省衢州市柯城區 莫家湖路1號衢州農商城 二期	該物業包含三個標段。一標段 及二標段包含一個商業綜合 體，一標段共有17棟商業樓， 二標段有2棟商業樓、1棟公寓 樓、1棟冷藏設施及多棟配套 建築。三標段包含一幅商業用 地。	根據吾等的實地勘查及 貴 集團提供之資料，一標段及 二標段現由多方承租，每月 租金總額為人民幣107,472.30 元。當前佔用率約76.9%，最近 的屆滿日期為於二零五一年 十二月。	無商業價值 貴集團應佔100%權益： 無商業價值
一標段及二標段				
根據房地產權證，一標段及二標段的總佔地面積約為194,980.00平方米。根據房地產權證，一標段及二標段的建築面積約為156,996.00平方米。一標段及二標段分別於二零一六年及二零一七年前後竣工。				
三標段				
根據房地產權證，三標段佔地面積約為32,416.00平方米。				
一標段及二標段已獲授土地使用權，年期於二零五四年七月二十二日屆滿，三標段亦獲授土地使用權，年期於二零五四年七月二十三日屆滿，作商業服務用途。				

附註：

1. 該物業乃由徐珊 (*BSc(Hons) MRICS*皇家特許測量師學會註冊估值師) 於二零二五年二月十三日視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIAREA 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)、張杰雄 (*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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) 及陳德偉 (*BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)*皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA) 編製。
3. 根據2份房地產權證，該物業(總佔地面積227,396.00平方米)的土地使用權以及該物業一標段及二標段(建築面積156,996.00平方米)的房屋所有權，均歸屬於衢州通城農業發展有限公司所有。該物業一標段及二標段已獲授土地使用權，年期於二零五四年七月二十二日屆滿，該物業三標段亦獲授土地使用權，年期於二零五四年七月二十三日屆滿，作商業服務用途。

房地產權證的詳情概述如下：

證書編號	物業	簽發日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
浙(2018)衢州市不動產權 第0049713號	三標段	二零一八年十二月十二日	32,416.00	—
浙(2023)衢州市不動產權 第0037574號	一標段及二標段	二零二三年九月八日	194,980.00	156,996.00
總計：			227,396.00	156,996.00

4. 據 貴集團告知，衢州通成農業發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國浙江省衢州市柯城區莫家湖路1號。

交通：杭州蕭山國際機場及衢州站分別距離該物業約246.8公里及12.6公里。

周邊區域性質：該區域主要為柯城區的工業區。

6. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十四日的中國法律意見書，其中包含以下內容：
- (a) 衢州通成農業發展有限公司持有的房地產權證構成所有權的臨時登記。由於不符合有關綠化及停車設施的規劃要求，地籍測量驗收未能完成，亦未能發出正式房地產權證書。因此，衢州通成農業發展有限公司對標的物業的權利仍受限制；
 - (b) 衢州通城農業發展有限公司已將房地產權證（證書編號浙(2023)衢州市不動產權第0037574號）項下持有的國有土地使用權及房屋所有權抵押予中國工商銀行股份有限公司衢州柯城支行。因此，衢州通城農業發展有限公司的國有土地使用權及房屋所有權受上述抵押限制的規限；
 - (c) 關於房地產權證（證書編號浙(2018)衢州市不動產權第0049713號）項下持有的土地：自國有建設用地使用權出讓合同規定的動工日期起，已逾兩年未動工。根據閒置土地處置辦法，該宗土地存在被確定為「閒置土地」及被無償收回國有建設用地使用權的風險。然而，根據衢州通城農業發展有限公司所披露的資料，該公司已與有關自然資源及規劃部門進行磋商。該機關目前認為該地塊並非為閒置土地，亦未出具正式行政確定書。若該國有建設用地使用權被依法確定為閒置土地，根據適用法律法規，其將面臨無償收回的風險；及
 - (d) 除上述產權負擔外，標的物業並無任何其他抵押、質押、查封、留置或其他權利限制。
7. 根據所提供之法律意見，該物業於估值日期之房地產業權有限制。於估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值。假設該物業已獲授正式房地產權證及可自由轉讓，則該物業於估值日期的參考價值約為人民幣834,000,000元。

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
8	位於中國山東省青島市城陽區夏莊街道彭家台社區的京昌順冷链物流	該物業包含兩期。一期包含一個單層冷藏設施及一棟三層配套建築。二期包含一幅未開發工業用地。 根據房地產權證，該物業的佔地面積及建築面積分別為約15,351.50平方米及約6,785.84平方米。其於二零零七年前後竣工。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零五六年二月二十日屆滿，作工業用途。	根據吾等的實地勘查及貴集團提供之資料，於估值日期，該物業現由多方承租，每月租金總額為人民幣220,537元。當前佔用率約100.0%，最近的屆滿日期為於二零三一年九月。	人民幣50,900,000元 (人民幣伍仟零玖拾萬元整) 貴集團應佔80%權益： 人民幣40,720,000元 (人民幣肆仟零柒拾貳萬元整)

附註：

- 該物業乃由王曉玥(皇家特許測量師學會候選人)於二零二五年六月三十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISC 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)、張杰雄(BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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)及陳德偉(BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。
- 根據青島市人民政府於二零一四年四月十四日簽發之房地產權證青房地權市字第201439819號，該物業(佔地面積15,351.50平方米)的土地使用權及該物業(建築面積6,785.84平方米)的房屋所有權，均歸屬於青島京昌順食品有限公司所有。該物業已獲授土地使用權，年期於二零五六年二月二十日屆滿，作工業用途。
- 據貴集團告知，青島京昌順食品有限公司為貴公司間接擁有80.00%權益之附屬公司。

5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國山東省青島市城陽區夏莊街道彭家台社區。

交通：青島膠東國際機場、婁山站及瑞金路地鐵站分別距離該物業約41.9公里、9.5公里及6.5公里。

周邊區域性質：該區域主要為城陽區的工業及商業區。

6. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十三日的中國法律意見書，其中包含以下內容：

- (a) 青島京昌順食品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；
- (b) 青島京昌順食品有限公司可以佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處理有關國有土地使用權及房屋所有權；及
- (c) 該物業的國有土地使用權及房屋所有權並無抵押、質押、查封、留置或其他權利限制。

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
9	中國四川省眉山市東坡區本草大道南段3號眉山遜達洪通電子商務物流產業園	該物業包括四個單層倉庫，一棟配套建築及兩間警衛室。 根據房地產權證，該物業地塊一及地塊二的佔地面積及建築面積分別為約146,685.12平方米及約99,488.80平方米。其於二零一三年前後竣工。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零六三年一月十九日屆滿（作倉庫用途），或於二零六六年五月三日屆滿（作工業用途）。	根據吾等的實地勘查及貴集團提供之資料，於估值日期，該物業現由多方承租，每月租金總額為人民幣496,245元。當前佔用率約49.6%，最近的屆滿日期為於二零二八年十月。	人民幣284,400,000元 (人民幣貳億捌仟肆佰肆拾萬元整) 貴集團應佔60%權益： 人民幣170,640,000元 (人民幣壹億柒仟零陸拾肆萬元整)

附註：

- 該物業乃由藤井美樹 (*BSc(Hons) MRICS* 皇家特許測量師學會註冊估值師) 於二零二五年三月五日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA 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)、張杰雄 (*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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) 及陳德偉 (*BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)* 皇家特許測量師學會註冊估值師 *CAIA*) 編製。
- 根據眉山市東坡區自然資源和規劃局簽發的2份房地產權證，該物業（總佔地面積146,685.12平方米）的土地使用權及該物業（建築面積99,488.80平方米）的房屋所有權，均歸屬於眉山遜達洪通倉儲有限責任公司所有。該物業已獲授土地使用權，年期於二零六三年一月十九日或二零六六年五月三日屆滿，分別作倉庫或工業用途。

房地產權證的詳情概述如下：

證書編號	土地用途	土地使用權屆滿日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
川(2020)東坡區不動產權 第0001296號	倉庫	二零六三年一月十九日	123,549.63	97,869.13
川(2020)東坡區不動產權 第0001295號	工業	二零六六年五月三日	23,135.49	1,619.67
總計：			146,685.12	99,488.80

4. 據 貴集團告知，眉山遜達洪通倉儲有限責任公司為 貴公司間接擁有60.00%權益之附屬公司。

5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國四川省眉山市東坡區本草大道南段3號眉山遜達洪通電子商務物流產業園。

交通：成都天府國際機場及眉山站分別距離該物業約101.9公里及7.5公里。

周邊區域性質：該區域主要為東坡區的工業及商業區。

6. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十五日的中國法律意見書，其中包含以下內容：

- (a) 眉山遜達洪通倉儲有限責任公司已依法取得該物業的國有土地使用權及房屋所有權；
- (b) 眉山遜達洪通倉儲有限責任公司可以佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理有關國有土地使用權及房屋所有權；及
- (c) 該物業的國有土地使用權及房屋所有權並無抵押、質押、查封、留置或其他權利限制。

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
10	中國內蒙古自治區通遼市科爾沁區清河鎮通遼大華項目農業部分	該物業包含八個倉庫。 根據集體土地使用權證，該物業的佔地面積為約36,740.00平方米。根據房屋所有權證，該物業之總建築面積為約1,018.48平方米。其於二零零三年前後竣工。 該物業的土地使用權已出租，年期於二零二六年九月三十日屆滿，作農業用途。	根據吾等的實地勘查及貴集團提供之資料，該物業現由一方承租，於估值日每月租金為人民幣2,564元，最近的屆滿日期為於二零二六年九月。	無商業價值 貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

- 該物業乃由王曉玥(皇家特許測量師學會候選人)於二零二五年六月二十七日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA 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)、張杰雄(*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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)及陳德偉(*BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)*皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。
- 根據通遼市國土資源管理局於二零零五年五月二十七日簽發之集體土地使用權證通集用(2005)字第006號，該物業(佔地面積36,740.00平方米)的土地使用權已出租予夏玉臣。該物業的土地使用權已出租，年期於二零二六年九月三十日屆滿，作農業用途。

4. 根據通遼市人民政府簽發之三份房屋所有權證，該物業（總建築面積1,018.48平方米）之房屋所有權已出租予夏玉臣。

房屋所有權證的詳情概述如下：

證書編號	土地使用權屆滿日期	建築面積 (平方米)
蒙G0113101006第1號	二零二六年九月三十日	401.76
蒙G0113101006第2號	二零二六年九月三十日	416.22
蒙G0113101006第3號	二零二六年九月三十日	200.50
總計：		1,018.48

5. 根據通遼大華物流有限責任公司與夏玉臣於二零零六年六月二十八日訂立之房地產銷售及土地使用權轉讓協議，該物業已出售予通遼大華物流有限責任公司，代價為人民幣2,000,000元。

6. 據 貴集團告知，通遼大華物流有限責任公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

7. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國內蒙古自治區通遼市科爾沁區清河鎮。

交通：通遼機場及通遼站分別距離該物業約7.1公里及1.7公里。

周邊區域性質：該區域主要為科爾沁區的工業及住宅區。

8. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十一日的中國法律意見書，其中包含以下內容：

(a) 鑒於夏玉臣對該物業的權利性質尚不明確，且考慮到向通遼大華物流有限責任公司轉讓土地使用權是否取得原土地使用權持有人的同意仍未確定，故無法確定通遼大華物流有限責任公司是否合法取得上述物業的土地使用權及地上構築物；及

(b) 除上述產權負擔外，標的物業並無任何其他抵押、質押、查封、留置或其他權利限制。

9. 根據所提供之法律意見，吾等無法確定該物業於估值日期是否已合法取得該地塊的土地使用權及地上構築物。於估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值。假設該物業已獲授正式房地產權證及可自由轉讓，則該物業於估值日期的參考價值約為人民幣6,200,000元。

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
11	中國內蒙古自治區通遼市科爾沁區科爾沁二委及七街坊通遼大華項目倉庫部分	該物業包含四座單層倉庫、一棟六層高的辦公樓以及若干附屬建築。 根據國有土地使用權證，該物業的總佔地面積為約143,698.12平方米。根據房屋所有權證書及貴集團提供之資料，該物業的總建築面積為約60,554.44平方米。其已於二零一四年前後完工。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零五四年四月二十日及二零五八年一月三十一日屆滿，作倉庫用途。	根據吾等的實地勘查及貴集團提供之資料，該物業現由多方承租，於估值日期，每月租金總額為人民幣299,432元。當前佔用率約62.5%，最近的屆滿日期為二零二七年十一月。	人民幣27,100,000元 (人民幣 貳仟柒佰壹拾萬元整) 貴集團應佔100%權益： 人民幣27,100,000元 (人民幣 貳仟柒佰壹拾萬元整)

附註：

- 該物業乃由王曉玥(皇家特許測量師學會候選人)於二零二五年六月二十七日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA 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)、張杰雄(BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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)及陳德偉(BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。

3. 根據通遼市國土資源局簽發之兩份國有土地使用權證，該物業（總佔地面積為143,698.12平方米）之土地使用權已授予通遼大華物流有限責任公司，作倉庫用途。

國有土地使用權證的詳情概述如下：

證書編號	土地用途	土地使用權屆滿日期	佔地面積 (平方米)
通國用(2013)第00106號	倉庫	二零五四年四月二十日	4,195.20
通國用(2008)第20021號	倉庫	二零五八年一月三十一日	139,502.92
總計：			143,698.12

4. 根據通遼市房管局於二零一零年五月二十八日簽發之五份房屋所有權證書，該物業（總建築面積為60,441.64平方米）之房屋所有權已依法歸屬於通遼大華物流有限責任公司所有。

房屋所有權證書的詳情概述如下：

證書編號	用途	建築面積 (平方米)
蒙房權證通字第108031007485號	倉庫	4,000.00
蒙房權證通字第108031007490號	辦公	3,251.02
蒙房權證通字第108031007493號	倉庫	390.00
蒙房權證通字第108031007495號	倉庫	3,960.00
蒙房權證通字第108031007497號	倉庫	60.50
總計：		11,661.52

5. 據 貴集團告知，通遼大華物流有限責任公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國內蒙古自治區通遼市科爾沁區科爾沁二委及七街坊。

交通：通遼機場及通遼站分別距離該物業約7.1公里及1.7公里。

周邊區域性質：該區域主要為科爾沁區的工業及住宅區。

7. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十一日的中國法律意見書，其中包含以下內容：
- (a) 通遼大華物流有限責任公司已依法取得部分該物業（總建築面積11,661.52平方米）的國有土地使用權及房屋所有權；
 - (b) 通遼大華物流有限責任公司可以佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理部分該物業（總建築面積11,661.52平方米）的有關國有土地使用權及房屋所有權；
 - (c) 部分該物業（總建築面積11,661.52平方米）的國有土地使用權及房屋所有權並無抵押、質押、查封、留置或其他權利限制；及
 - (d) 關於無房屋所有權證的建築物，通遼大華物流有限責任公司僅維持事實上的佔有及使用，不具備通過出售、抵押、轉讓或任何其他方式處理該等建築物的法律行為能力。此外，該等建築物亦面臨被列為僭建物予以拆除的風險。根據土地與建築物相結合的原則，該等建築物的存在限制了通過轉讓、抵押或類似方式處理相應的土地使用權。
8. 根據所提供之法律意見，部分該物業尚未獲授正式的房屋所有權證書。於估值過程中，吾等並無賦予該物業的該部分任何商業價值。假設該物業的該部分已獲授正式的房屋所有權證書，並可自由轉讓，則該物業的該部分於估值日期的參考價值約為人民幣113,500,000元。

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
12	位於中國內蒙古自治區通遼市科爾沁區科爾沁七街坊的倉庫	該物業包含一個倉庫及若干附屬建築物。 根據房地產權證，該物業的佔地面積為約14,387.31平方米。根據 貴集團提供之資料，該物業之建築面積為約1,390.98平方米。其於一九九四年至二零零零年前後竣工。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零五四年四月二十一日屆滿，作工業用途。	根據吾等的實地勘查及 貴集團提供之資料，該物業現時空置。	無商業價值 貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

- 該物業乃由王曉玥(皇家特許測量師學會候選人)於二零二五年六月二十七日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISC 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)、張杰雄(BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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)及陳德偉(BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。
- 根據通遼市不動產登記局於二零一八年五月二十八日簽發之房地產權證蒙(2018)通遼市不動產權第0009480號，該物業(佔地面積14,387.31平方米)的土地使用權已授予通遼驥德倉儲有限公司。該物業已獲授土地使用權，年期於二零五四年四月二十一日屆滿，作工業用途。
- 據 貴集團告知，通遼驥德倉儲有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國內蒙古自治區通遼市科爾沁區科爾沁七街坊。

交通：通遼機場及通遼站分別距離該物業約8.1公里及0.99公里。

周邊區域性質：該區域主要為科爾沁區的工業及住宅區。

6. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十一日之中國法律意見書，其中包含以下內容：

(a) 關於場地上無房屋所有權證的建築物，通遼驥德倉儲有限公司僅維持事實上的佔有及使用，不具備通過出售、抵押、轉讓或任何其他方式處理該等物業的法律行為能力。此外，該等建築物亦面臨被列為僭建物予以拆除的風險。根據土地與建築物相結合的原則，該等建築物的存在限制了通過轉讓、抵押或類似方式處理相應的土地使用權；及

(b) 除上述產權負擔外，標的物業並無任何其他抵押、質押、查封、留置或其他權利限制。

7. 根據所提供之法律意見，該物業尚未獲授正式的房屋所有權的房地產權證。於估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值。假設該物業已獲授正式的房屋所有權的房地產權證，並可自由轉讓，則該物業於估值日期的參考價值約為人民幣8,400,000元。

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
13	中國北京市西城區金 融街北禮士路98號	該物業包含一棟12層高的 建築加一層地下室及一棟 附屬建築物。 根據 貴集團提供之資 料及房地產權證，該物業 的佔地面積為約7,057.30 平方米，建築面積為約 25,570.10平方米。其於 一九九一年前後竣工。 該物業已獲授土地使用 權，年期於二零一七年三 月二十四日屆滿，作商業 用途。	根據吾等的實地勘查 及 貴集團提供之資料， 根據北京允中創富企業管 理有限公司與北京首厚 康健養老企業管理有限公 司於二零一九年訂立的委 託經營協議，該物業目前 以養老院的形式經營。委 託經營的初始期限自二零 二零年四月八日起為期20 年，最長可延長至不超過 50年。	無商業價值 貴集團應佔100%權益 無商業價值

附註：

1. 該物業乃由王曉玥(皇家特許測量師學會候選人)於二零二五年七月二日視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISC 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)、張杰雄(BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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)及陳德偉(BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。
3. 根據北京市人民政府於一九九八年五月十三日簽發之國有土地使用權證市中西外國用(98)第00435號，該物業(佔地面積7,057.30平方米)之土地使用權已分配予北京允中創富企業管理有限公司(前稱「北京金都假日飯店有限公司」)，年期於二零一七年三月二十四日屆滿，作商業用途。
4. 根據北京市西城區房屋管理局於二零零七年九月十四日簽發之房屋所有權證京房權證港澳台字第161731號，該物業(建築面積25,570.10平方米)之房屋所有權已授予北京允中創富企業管理有限公司(前稱「北京金都假日飯店有限公司」)。

5. 據 貴集團告知，北京允中創富企業管理有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：
- 位置：該物業位於中國北京市西城區金融街北禮士路98號。
- 交通：北京首都國際機場及地鐵阜成門站分別距離該物業約32.8公里及0.5公里。
- 周邊區域性質：該區域主要為西城區的綜合區域。
7. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十四日的中國法律意見書，其中包含以下內容：
- (a) 與該物業有關的國有土地使用權的期限已於二零一七年三月二十四日屆滿。根據《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》規定，土地使用權期限屆滿後，土地使用權以及地上建築物及其他附著物的所有權均無償收歸國家所有。期滿後，土地使用者如擬繼續使用該地塊，必須依法重新簽訂合約、繳納地價及辦理相應的登記手續。根據北京允中創富企業管理有限公司披露，截至法律意見書出具之日， 貴公司尚未完成該物業國有土地使用權的續期手續；
- (b) 該物業並無任何其他抵押、質押、查封、留置或其他權利限制；及
- (c) 北京允中創富企業管理有限公司對該物業的權利存在重大法律缺陷。在依法完成土地使用權續期手續前，其對該物業的佔有、使用、用益及處理權仍受限制。
8. 根據所提供之法律意見，土地使用權期限已於二零一七年三月二十四日屆滿，且尚未重續或延期。於估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值。假設該物業已獲授正式的土地使用權業權證，並可自由轉讓，則該物業於估值日期的參考價值約為人民幣455,000,000元。

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
14	中國海南省五指山市 毛道鄉三幅農業用地	該物業包含中國海南省五 指山市毛道鄉三幅農業用 地。	根據吾等的實地勘察 及 貴集團提供之資料， 該物業現時空置。	無商業價值 貴集團應佔100%權益：
		根據三份海南省藤藥權屬 證，該物業的總佔地面積 為約4,390,000.00平方米。		無商業價值
		該土地已獲准作紅藤種植 用途，年期於二零三五年 八月三十一日屆滿。		

附註：

1. 該物業乃由胡圓圓 (*BBA(Acc)*) 於二零二五年七月五日視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(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)、張杰雄 (*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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) 及陳德偉 (*BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)*皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA) 編製。
3. 根據五指山市人民政府於二零零五年十二月十三日簽發之三份海南省藤藥權屬證，五指山五峰農業發展有限公司獲准使用總佔地面積為4,390,000.00平方米的物業作紅藤種植用途，年期於二零三五年八月三十一日屆滿。

海南省藤榮權屬證的詳情概述如下：

證書編號	用途	佔地面積 (畝)	佔地面積 (平方米)
五林藤證字[2005]第0108號	紅藤種植	3,060	2,040,000
五林藤證字[2005]第0107號	紅藤種植	1,920	1,280,000
五林藤證字[2005]第0106號	紅藤種植	1,605	1,070,000
總計：		6,585	4,390,000

4. 據 貴集團告知，五指山五峰農業發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國海南省五指山市毛道鄉。

交通：三亞鳳凰國際機場及五指山汽車站分別距離該物業約124.6公里及28.0公里。

周邊區域性質：該區域主要為毛道鄉的林區。

6. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十一日之中國法律意見書，其中包含以下內容：

(a) 五指山五峰農業發展有限公司既無持有該物業的國有土地使用權，亦無持有房屋所有權證。

7. 根據所提供之法律意見，該物業的土地使用權尚未獲授。假設該物業已獲授正式的土地使用權業權證，並可自由轉讓，則該物業於估值日期的參考價值約為人民幣53,000,000元。

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
15	位於中國內蒙古自治區通遼市科爾沁區糧食儲備庫東側及中鐵19局南側之工業用地	該物業包含一塊工業用地。 根據房地產權證，該物業的佔地面積為約96,193.24平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零五六年四月二十四日屆滿，作倉庫用途。	根據吾等的實地勘察及貴集團提供之資料，該物業現處於閒置狀態。	無商業價值 貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

- 該物業乃由王曉玥(皇家特許測量師學會候選人)於二零二五年六月二十七日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA 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)、張杰雄(*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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)及陳德偉(*BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)*皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。
- 根據通遼市不動產登記局於二零一八年三月二十日簽發之房地產權證蒙(2018)通遼市不動產權第0004099號，該物業(佔地面積為96,193.24平方米)之土地使用權已授予通遼驥德倉儲有限公司，年期於二零五六年四月二十四日屆滿，作倉庫用途。
- 據貴集團告知，通遼驥德倉儲有限公司為貴公司之間接全資附屬公司。
- 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於中國內蒙古自治區通遼市科爾沁區糧食儲備庫東側及中鐵19局南側。
交通	:	通遼機場及通遼站分別距離該物業約8.1公里及0.99公里。
周邊區域性質	:	該區域主要為科爾沁區的工業及住宅區。

6. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十一日的中國法律意見書，其中包含以下內容：
- (a) 通遼驥德倉儲有限公司已依法取得該物業的國有土地使用權，為該物業國有土地使用權的合法持有人；
 - (b) 該地塊連續兩年以上處於未開發狀態，面臨被主管當局列為閒置土地並依法無償收回之法律風險；及
 - (c) 標的物業並無任何其他抵押、質押、扣押、留置權或產權負擔。
7. 根據所提供之法律意見，該地塊於估值日期面臨被主管當局列為閒置土地及依法無償收回之法律風險。於估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值。假設該物業已獲授無風險之正式房地產權證及可自由轉讓，則該物業於估值日期的參考價值約為人民幣44,700,000元。

組別二—貴集團於中國及柬埔寨持作出售之物業權益

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
16	中國天津市濱海新區 海容路95號天津中漁 冷鏈	該物業包含一棟三層高的 辦公樓、兩棟四層高的冷 藏設施(不包括地庫)以及 若干附屬建築物。 根據房地產權證，該物業 的佔地面積為約85,637.90 平方米，建築面積為約 66,484.09平方米。其於二 零一六年前後竣工。 該物業已獲授土地使用 權，年期於二零六二年 十一月二十七日屆滿，作 工業用途。	根據吾等的實地勘察 及 貴集團提供之資料， 該物業現時空置。	人民幣314,000,000元 (人民幣叁億壹仟肆佰 萬元整) 貴集團應佔60%權益： 人民幣188,400,000元 (人民幣壹億捌仟捌佰肆拾 萬元整)

附註：

- 該物業乃由王曉玥(皇家特許測量師學會候選人)於二零二五年三月十二日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISC 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)、張杰雄(*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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)及陳德偉(*BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)*皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。
- 根據天津市國土資源和房屋管理局於二零一七年簽發之房地產權證津(2017)濱海新區中心漁港經濟區不動產權第1000121號，該物業(佔地面積為85,637.90平方米)的土地使用權及該物業(建築面積為66,484.09平方米)的房屋所有權，均歸屬於天津中漁置業有限公司所有。該物業已獲授土地使用權，年期於二零六二年十一月二十七日屆滿，作工業用途。
- 據 貴集團告知，天津中漁置業有限公司為 貴公司間接擁有60.00%權益之附屬公司。

5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國天津市濱海新區海容路95號。

交通：天津濱海國際機場及濱海北站分別距離該物業約71.4公里及12.7公里。

周邊區域性質：該區域主要為濱海新區的工業區。

6. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十五日的中國法律意見書，其中包含以下內容：

- (a) 天津中漁置業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；
- (b) 天津中漁置業有限公司已向北京農村商業銀行抵押該物業的國有土地使用權及房屋所有權；及
- (c) 天津通達優智物流有限公司有權合法使用、佔有、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理上述國有土地使用權及房屋所有權，惟有關權利仍受上述設立之抵押限制所規限。

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
17	中國江蘇省常州市天寧區創客路28號蘇南智城數字產業中心一期第1-3、6-8、10-21、23-30、32-34、36-41及44-46棟整體，第31、35、42及43棟部分區域及停車場以及二期的一塊地塊	該物業包含兩期。一期包含42棟未售出的工業樓宇、多個停車場及若干配套設施、二期包含一塊工業地塊。 根據房地產權證，該物業的佔地面積為約133,181.00平方米。根據房地產權證及房屋建築面積測量報告，該物業的總建築面積為約419,787.29平方米。其於二零二二年前後竣工。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零六八年十一月十二日屆滿，作工業用途。	根據吾等的實地勘查及貴集團提供之資料，該物業現由多方承租，每月租金總額為人民幣845,598元。工業單位的當前佔用率約7.3%，最近的屆滿日期為於二零二九年十二月。	人民幣1,662,000,000元 (人民幣壹拾陸億陸仟貳佰萬元整) 貴集團應佔72.48%權益： 人民幣1,204,617,000元 (人民幣壹拾貳億零肆佰陸拾壹萬柒仟元整)

附註：

- 該物業乃由徐珊 (*BSc(Hons) MRICS* 皇家特許測量師學會註冊估值師) 於二零二五年二月十七日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIRES 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)、張杰雄 (*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIRES* 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 及陳德偉 (*BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)* 皇家特許測量師學會註冊估值師 *CAIA*) 編製。
- 根據常州市自然資源和規劃局於二零二三年七月十日簽發之384份房地產權證，該物業(佔地面積133,181.00平方米)的土地使用權及該物業(總建築面積389,310.15平方米)的房屋所有權，均歸屬於江蘇蘇南智城科技發展有限公司所有。該物業已獲授土地使用權，年期於二零六八年十一月十二日屆滿，作工業用途。
- 根據常州市測繪院分別於二零二二年五月二十三日及二零二二年六月二十八日簽發之兩份房屋建築面積測量報告，該物業一期第39棟的消防控制室地上建築面積為約195.93平方米，及該物業一期地下1號停車場的設備房人防工程地下建築面積為約33,362.24平方米。

5. 據 貴集團告知，江蘇蘇南智城科技發展有限公司為 貴公司間接擁有72.48%權益之附屬公司。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國江蘇省常州市天寧區創客路28號。

交通：常州奔牛機場、河海地鐵站及常州北站分別距離該物業約29.0公里、4.1公里及9.7公里。

周邊區域性質：該區域主要為天寧區的工業及住宅區。

7. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十三日的中國法律意見書，其中包含以下內容：

- (a) 江蘇蘇南智城科技發展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；
- (b) 江蘇蘇南智城科技發展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，並有權合法使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理該等權利，但須受以下限制：(i) 配套設施不得單獨抵押或轉讓；(ii) 該物業內353處房產（總建築面積360,584.66平方米）已抵押予中國工商銀行股份有限公司常州中吳支行；及
- (c) 該物業並無任何其他抵押、質押、查封、留置或其他權利限制。

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
18	中國江蘇省常州市天寧區章東路21號蘇南智城東方凱德商業廣場3至5層及停車場	該物業包含一棟5層商業樓宇的3至5層及地下停車場。其中3至5層規劃為零售用途。 根據房地產權證，該物業的佔地面積為約5,197.00平方米。根據房屋建築面積測量報告，該物業的建築面積為約6,013.55平方米，其中地上建築面積及地下建築面積分別為約3,482.22平方米及2,531.33平方米。其於二零二二年前後竣工。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零五九年二月十二日屆滿，作商業用途。	根據吾等的實地勘查及貴集團提供之資料，該物業現由多方承租，由於所有租戶均處於免租期，於估值日期每月租金為零。地上單位的當前佔用率約64.4%，最近的屆滿日期為於二零二九年六月。	人民幣36,000,000元 (人民幣叁仟陸佰萬元整) 貴集團應佔 72.48%權益： 人民幣26,092,800元 (人民幣貳仟陸佰零玖萬 貳仟捌佰元整)

附註：

- 該物業乃由徐珊 (*BSc(Hons) MRICS* 皇家特許測量師學會註冊估值師) 於二零二五年二月十七日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISC 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)、張杰雄 (*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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) 及陳德偉 (*BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)* 皇家特許測量師學會註冊估值師 *CAIA*) 編製。
- 根據常州市不動產登記交易中心於二零二三年十月十七日簽發之房地產權證蘇(2023)常州市不動產權第0188125號，該物業(佔地面積5,197.00平方米)的土地使用權及該物業(建築面積6,013.55平方米)的房屋所有權，均歸屬於江蘇蘇南智城科技發展有限公司所有。該物業已獲授土地使用權，年期於二零五九年二月十二日屆滿，作商業用途。
- 據貴集團告知，江蘇蘇南智城科技發展有限公司為貴公司間接擁有72.48%權益之附屬公司。

5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國江蘇省常州市天寧區章東路21號。

交通：常州奔牛機場、五角場地鐵站及常州站分別距離該物業約28.8公里、0.6公里及3.1公里。

周邊區域性質：該區域主要為天寧區的商業及住宅區。

6. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十三日的中國法律意見書，其中包含以下內容：

- (a) 江蘇蘇南智城科技發展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；
- (b) 江蘇蘇南智城科技發展有限公司可以佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理有關國有土地使用權及房屋所有權；及
- (c) 該物業的國有土地使用權及房屋所有權並無抵押、質押、查封、留置或其他權利限制。

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
19	位於柬埔寨磅清揚省磅德羅拉區及薩密基緬傑區之256塊土地	該物業包含256塊土地，面積介乎1,604.00平方米至880,154.00平方米。該物業位於柬埔寨磅清揚省磅德羅拉區及薩密基緬傑區5號國道沿線。 根據土地業權契據，該物業的總佔地面積為約14,667,090.00平方米。 該物業以永久業權持有。	根據吾等的實地勘查及貴集團提供之資料，該物業現處於閒置狀態。 根據貴集團提供的資料，於估值日期並無發展計劃。	人民幣3,721,230,000元 (人民幣叁拾柒億 貳仟壹佰貳拾叁萬元整) (519,000,000美元 (美金伍億壹仟 玖佰萬元整)) 貴集團應佔60%權益： 人民幣2,232,738,000元 (人民幣貳拾貳億 叁仟貳佰柒拾 叁萬捌仟元整) (311,400,000美元 (美金叁億壹仟 壹佰肆拾萬元整))

附註：

- 該物業乃由Sokkeang Eng (*BAF(Hons) BA*註冊估值師—房地產業務及典當行監管機構)、Pechhoang Ing (*BBA*)及Sopheak Kim (*BDE*)於二零二五年二月二十五日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIRES 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)、張杰雄 (*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIRES*皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉 (*BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)*皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。

3. 根據256份土地業權契據，該物業（總佔地面積為約14,667,090.00平方米）之業權已歸屬於中柬金邊經濟特區有限公司所有。
4. 據 貴集團告知，中柬金邊經濟特區有限公司為 貴公司之間接擁有60.00%權益之附屬公司。
5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：
 - 位置：該物業位於柬埔寨磅清揚省磅德羅拉區及薩密基緬傑區。
 - 交通：金邊市中心、金邊國際機場及柬埔寨火車站分別距離該物業約50至60公里。
 - 周邊區域性質：該區域主要為磅德羅拉區及薩密基緬傑區的農業區。
6. 吾等已取得由Rajah & Tann Sok & Heng Law Office就該物業出具的日期為二零二五年七月十一日的柬埔寨法律意見書，其中包含以下內容：
 - (a) 中柬金邊經濟特區有限公司已根據柬埔寨法律合法取得該物業的土地使用權，中柬金邊經濟特區有限公司為該物業的土地使用權的合法持有人；
 - (b) 中柬金邊經濟特區有限公司有權使用、佔用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業的相關土地使用權，惟須取得抵押權人（擔保權人）的同意（如適用）；及
 - (c) 中柬金邊經濟特區有限公司對該物業的土地使用權並無任何抵押（擔保）或產權負擔。

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
20	中國廣東省廣州市海珠區工業大道南鳴翠一街3及5號鳴翠花園13個住宅單位	該物業包括位於住宅發展項目鳴翠花園內的13個住宅單位。 根據房地產權證，該物業的總地盤面積為約3,292.7205平方米。根據房地產權證，該物業之總建築面積為約786.4544平方米。其於二零零三年前後竣工。 該物業已獲授土地使用權，自二零零零年五月十日起為期70年，作住宅用途。	根據吾等的實地勘查及貴集團提供之資料，該物業現由多方承租，每月租金總額為人民幣2,947元。當前佔用率約93.7%。	無商業價值 貴集團應佔98.90%權益： 無商業價值

附註：

- 該物業乃由胡圓圓 (*BBA(Acc)*) 於二零二五年七月二十三日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R. P. S. (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)、張杰雄 (*BSc(Hons) FHKIS MRICS R. P. S. (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) 及陳德偉 (*BSc(Hons) MHKIS MRICS R. P. S. (GP)* 皇家特許測量師學會註冊估值師 *CAIA*) 編製。
- 根據廣東省人民政府簽發的13份房地產權證，總地盤(約3,292.7205平方米)的土地使用權及該物業(總建築面積約786.4544平方米)的房屋所有權，均歸屬於廣州光明房產建設有限公司所有。

房地產權證的詳情概述如下：

證書編號	用途	建築面積 (平方米)
粵房地證字第C5183395號	住宅	49.7976
粵房地證字第C5183397號	住宅	80.9717
粵房地證字第C5183386號	住宅	48.7322
粵房地證字第C5183380號	住宅	62.9954
粵房地證字第C5183371號	住宅	73.863
粵房地證字第C5183391號	住宅	48.7322
粵房地證字第C5183387號	住宅	48.7322
粵房地證字第C5183384號	住宅	49.8122
粵房地證字第C5183383號	住宅	49.8122
粵房地證字第C5183385號	住宅	48.7322
粵房地證字第C5183372號	住宅	76.5475
粵房地證字第C5183369號	住宅	73.863
粵房地證字第C5185244號	住宅	73.863
總計：		786.4544

4. 據 貴集團告知，廣州光明房產建設有限公司為 貴公司之間接擁有98.90%權益之附屬公司。
5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置	：	該物業位於中國廣東省廣州市海珠區工業大道南鳴翠一街3及5號。
交通	：	廣州白雲國際機場、廣州北站、廣州東站、廣州南站、石溪站及工業大道南地鐵站分別距離該物業約44.0公里、43.0公里、13.0公里、16.5公里、200米及400米。
周邊區域性質	：	該區域主要為海珠區的住宅及商業區。
6. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十四日的法律意見書，其中包含以下內容：
 - (a) 該物業為回遷房。儘管物業業權登記於廣州光明房產建設有限公司名下，但該公司僅作為名義持有人收取租金並轉交房管部門，且最終須於拆遷事宜解決後按協定將業權回轉或處置該物業。廣州光明房產建設有限公司有關回遷房的權利受產權負擔規限，不得無限制轉讓或抵押該物業；及
 - (b) 除上述產權負擔外，該物業並無任何其他抵押、質押、查封、留置或其他權利限制。
7. 根據所提供之法律意見，該物業於估值日期之房地產業權轉讓有限制。於估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值。假設該物業已獲授正式土地使用權證及房屋所有權證，並可自由轉讓，則該物業於估值日期的參考價值約為人民幣19,700,000元。

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
21	中國廣東省廣州市白雲區齊富路163、165及171號飛雲樓10個住宅單位	該物業包括位於住宅發展項目飛雲樓內的10個住宅單位。 根據房地產權證，該物業之總建築面積為約375.45平方米。其於二零零零年前後竣工。	根據吾等的實地勘查及貴集團提供之資料，該物業現由多方承租，每月租金總額為人民幣792元。當前佔用率約52.8%。	無商業價值 貴集團應佔 98.90%權益： 無商業價值
		該物業已獲授土地使用權，自二零一九年五月二十九日起為期70年，作住宅用途。		

附註：

- 該物業乃由胡圓圓 (*BBA(Acc)*) 於二零二五年七月二十三日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R. P. S. (GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA 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)、張杰雄 (*BSc(Hons) FHKIS MRICS R. P. S. (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) 及陳德偉 (*BSc(Hons) MHKIS MRICS R. P. S. (GP)*皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA) 編製。
- 根據廣州市國土資源和規劃委員會簽發的10份房地產權證，總地盤的土地使用權及該物業(總建築面積約375.45平方米)的房屋所有權，均歸屬於廣州光明房產建設有限公司所有。

房地產權證的詳情概述如下：

證書編號	用途	建築面積 (平方米)
粵(2019)廣州市不動產權第04206953號	住宅	35.02
粵(2019)廣州市不動產權第04206948號	住宅	35.02
粵(2019)廣州市不動產權第04206866號	住宅	39.69
粵(2019)廣州市不動產權第04206928號	住宅	40.97
粵(2019)廣州市不動產權第04206914號	住宅	35.02
粵(2019)廣州市不動產權第04207329號	住宅	40.97
粵(2019)廣州市不動產權第04207274號	住宅	40.56
粵(2019)廣州市不動產權第04207282號	住宅	38.21
粵(2019)廣州市不動產權第04207296號	住宅	38.21
粵(2019)廣州市不動產權第04207276號	住宅	31.78
總計：		375.45

4. 據 貴集團告知，廣州光明房產建設有限公司為 貴公司之間接擁有98.90%權益之附屬公司。

5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於中國廣東省廣州市白雲區齊富路163、165及171號。
交通	:	廣州白雲國際機場、廣州北站、廣州東站、廣州南站及新市墟地鐵站分別距離該物業約24.1公里、23.5公里、12.8公里、33.0公里及220米。
周邊區域性質	:	該區域主要為白雲區的住宅及商業區。

6. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十四日的法律意見書，其中包含以下內容：

- (a) 該物業為回遷房。儘管物業業權登記於廣州光明房產建設有限公司名下，但該公司僅作為名義持有人收取租金並轉交房管部門，且最終須於拆遷事宜解決後按協定將業權回轉或處置該物業。廣州光明房產建設有限公司有關回遷房的權利受產權負擔規限，不得無限制轉讓或抵押該物業；及
- (b) 除上述產權負擔外，該物業並無任何其他抵押、質押、查封、留置或其他權利限制。

7. 根據所提供之法律意見，該物業於估值日期之房地產業權轉讓有限制。於估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值。假設該物業已獲授正式土地使用權證及房屋所有權證，並可自由轉讓，則該物業於估值日期的參考價值約為人民幣5,300,000元。

組別三一貴集團於中國持作發展之物業權益

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
22	位於中國山東省青島膠州市交大大道西側及洮河路南側之建設中倉庫	該物業包含位於中國山東省青島膠州市之一塊工業用地。 根據房地產權證，該物業的佔地面積為約113,427.47平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零六九年三月十七日屆滿，作倉庫用途。	根據吾等的實地勘查及貴集團提供之資料，該物業現處於閒置狀態，且其建設工程已告暫停。 根據貴集團提供之資料，建設工程將於二零二六年二月復工並於二零二七年年底竣工。	人民幣231,700,000元 (人民幣貳億叁仟壹佰柒拾萬元整) 貴集團應佔100%權益： 人民幣231,700,000元 (人民幣貳億叁仟壹佰柒拾萬元整)

附註：

1. 該物業乃由王曉玥(皇家特許測量師學會候選人)於二零二五年六月三十日視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISC 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)、張杰雄(BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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)及陳德偉(BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。
3. 根據膠州市自然資源局於二零一九年三月二十六日簽發之房地產權證魯(2019)膠州市不動產權第0007777號，該物業(佔地面積為113,427.47平方米)之土地使用權已授予青島永成國際物流有限公司，年期於二零六九年三月十七日屆滿，作倉庫用途。
4. 根據膠州市規劃局於二零一九年三月二十日簽發之建設用地規劃許可證地字第370281201920004號，該物業之建議土地用途已獲批准。
5. 根據膠州市行政審批局於二零一九年六月十八日簽發之建設工程規劃許可證建字第370281201920014號，該物業之建議發展已獲批准。
6. 根據膠州市行政審批局於二零二零年三月二十四日簽發之建設工程施工許可證第370281202003240101號，該物業之建議發展工程已獲批准動工。

7. 據 貴集團告知，青島永成國際物流有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
8. 假設該物業已完工並可自由轉讓，該物業於估值日期之總發展價值約為人民幣932,000,000元。根據所提供之資料，該物業於估值日期之未支付建設成本及已產生建設成本分別約為人民幣514,259,600元及人民幣171,780,400元。
9. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：
- 位置：該物業位於中國山東省青島膠州市交大大道西側及洮河南側。
- 交通：青島膠東國際機場及膠州北站分別距離該物業約22.2公里及24.5公里。
- 周邊區域性質：該區域主要為膠州市的工業區。
10. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十四日的中國法律意見書，其中包含以下內容：
- (a) 青島永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；
- (b) 根據青島永成國際物流有限公司提供的書面確認，其已開發項目面積超過規定開發土地總面積的三分之一，該物業不構成閒置土地。青島永成國際物流有限公司應有權合法使用、佔有及抵押該產權。然而，在 貴公司的累計投資額達到批准文件規定的項目總投資額的25%或以上之前，該等權利的轉讓仍將受到限制；及
- (c) 該物業的國有土地使用權並無任何抵押、質押、查封、留置或其他權利限制。

組別四—貴集團於中國持作使用之物業權益

				於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
23	中國北京市朝陽區望京東園(亦稱為保利國際廣場T2座)地下2層2010及2011號停車場、17棟10樓1001室	該物業包含一棟16層高辦公大樓10樓的一間辦公室以及上述辦公大樓地下2層的兩個停車場。	根據吾等的實地勘查及貴集團提供之資料，該物業現作自用。	人民幣105,720,000元 (人民幣壹億零伍佰柒拾貳萬元整)
				貴集團應佔100%權益：
		根據房地產權證，該物業的辦公室及兩個停車場的建築面積分別為約2,097.59平方米及70.64平方米。該物業已於二零一四年前後完工。		人民幣105,720,000元 (人民幣壹億零伍佰柒拾貳萬元整)
		該物業已獲授土地使用權，年期於二零六零年四月二十一日屆滿，作辦公用途。		

附註：

- 該物業乃由王曉玥(皇家特許測量師學會候選人)於二零二五年七月二日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA 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)、張杰雄(*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(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)及陳德偉(*BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)*皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。
- 誠如日期為二零一三年十二月十二日之北京市商品房預售合同第Y1502856號所述，根據國有土地使用權證京朝國用(2011出)第00286號，標的地塊(佔地面積約為23,611.55平方米)已獲授土地使用權，年期於二零六零年四月二十一日屆滿，作辦公用途。
- 根據北京市規劃和自然資源委員會於二零一九年八月二十九日簽發之房地產權證京(2019)朝不動產權第0075289號，標的地塊之土地使用權以及該物業辦公室(建築面積為2,097.59平方米)之房屋所有權已歸屬於北京允中投資諮詢有限公司所有。

5. 根據北京市規劃和自然資源委員會簽發之兩份房地產權證，該物業停車場（建築面積為70.64平方米）之房屋所有權已歸屬於北京允中投資諮詢有限公司所有。

房地產權證的詳情概述如下：

證書編號	物業	簽發日期	用途	建築面積 (平方米)
京(2019)朝不動產權 第0075291號	2010號停車場	二零一九年八月二十九日	停車場	35.32
京(2019)朝不動產權 第0075294號	2011號停車場	二零一九年八月二十九日	停車場	35.32
總計：				70.64

6. 據 貴集團告知，北京允中投資諮詢有限公司為 貴公司之直接全資附屬公司。

7. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國北京市朝陽區望京東園。

交通：北京首都國際機場及望京東站分別距離該物業約16.3公里及0.8公里。

周邊區域性質：該區域主要為朝陽區的商業區。

8. 吾等已取得由天元律師事務所就該物業出具的日期為二零二五年七月二十四日的中國法律意見書，其中包含以下內容：

- (a) 北京允中投資諮詢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；
- (b) 北京允中投資諮詢有限公司可以佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處理有關國有土地使用權及房屋所有權；及
- (c) 該物業的國有土地使用權及房屋所有權並無抵押、質押、查封、留置或其他權利限制。

1. 責任聲明

本公司董事願就本計劃文件所載資料(有關要約人及要約人一致行動人士(本集團成員公司除外)之任何資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知,於本計劃文件內發表之意見(要約人董事以其身份發表者除外)乃經審慎周詳考慮後達致,且本計劃文件概無遺漏任何其他事實,致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

要約人董事願就本計劃文件所載資料(有關本集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知,於本計劃文件內發表之意見(本公司董事以其身份發表者除外)乃經審慎周詳考慮後達致,且本計劃文件概無遺漏任何其他事實,致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

北控城市發展董事願就本計劃文件所載資料(有關本集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知,於本計劃文件內發表之意見(本公司董事以其身份發表者除外)乃經審慎周詳考慮後達致,且本計劃文件概無遺漏任何其他事實,致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

2. 本公司之股本

於最後實際可行日期:

- (i) 本公司之法定股本為港幣1,000,000,000元,分為10,000,000,000股股份;
- (ii) 本公司之已發行及繳足股本為港幣696,933,000元,分為6,969,331,680股股份;
- (iii) 所有已發行股份在各方面彼此之間享有同等地位,包括股息、投票及股本之所有權利;
- (iv) 自二零二四年十二月三十一日(即本公司上一個財政年度末)起概無發行新股份;及

- (v) 本公司概無發行附帶權利可認購或轉換為或交換為股份的未行使購股權、可換股證券、認股權證、衍生工具或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

3. 市價

下表載列股份於(i)自公告日期前六個月起至最後實際可行日期止期間各曆月的最後一個營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所的收市價：

日期	每股收市價 (港幣)
二零二四年十一月二十九日	0.058
二零二四年十二月三十一日	0.059
二零二五年一月二十八日	0.057
二零二五年二月二十八日	0.053
二零二五年三月三十一日	0.045
二零二五年四月三十日	0.042
二零二五年五月十九日(最後交易日)	0.040
二零二五年五月三十日	0.040
二零二五年六月三十日	0.130
二零二五年七月二十五日(最後實際可行日期)	0.131

自公告日期前六個月起至最後實際可行日期止期間在聯交所所報最低及最高股份收市價分別為於二零二五年五月十五日及二零二五年五月十六日的每股港幣0.038元以及於二零二四年十一月二十日、二零二四年十一月二十一日、二零二四年十一月二十七日、二零二四年十一月二十八日、二零二四年十二月十一日、二零二四年十二月十二日的每股港幣0.060元。

4. 權益披露、交易及其他安排

(i) 於本公司證券之權益

就本段而言，「擁有權益」具有證券及期貨條例第XV部所賦予之相同涵義。

- (a) 於最後實際可行日期，控股股東持有4,815,758,560股股份（約佔於最後實際可行日期已發行股份總數的69.10%），其中1,714,258,500股股份（約佔於最後實際可行日期已發行股份總數的24.60%）由要約人持有：

	直接持有的 股份數目	股份 概約百分比
要約人 ⁽¹⁾	1,714,258,500	24.60
北控置業香港 ⁽²⁾	2,526,882,407	36.26
京泰實業 ⁽³⁾	487,166,195	6.99
Illumination ⁽⁴⁾	87,451,458	1.25
總計	4,815,758,560	69.10

附註：

- 1 要約人由北控置業香港直接全資擁有及由北控集團間接全資擁有。
 - 2 北控置業香港由北控集團間接全資擁有。
 - 3 京泰實業由北控集團直接全資擁有。
 - 4 Illumination由京泰實業直接全資擁有及由北控集團間接全資擁有。
- (b) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士（包括要約人之董事）並無擁有或控制任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認購權證、購股權或衍生工具或於其中擁有權益。
- (c) 於最後實際可行日期，概無董事於任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認購權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。
- (d) 於最後實際可行日期，除已轉借或出售的任何借入股份外，要約人、要約人一致行動人士、本公司及董事概無借入或借出任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認購權證、購股權或衍生工具。

- (e) 於最後實際可行日期，概無股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由本公司的附屬公司或本集團任何成員公司的退休基金(如有)或由根據收購守則「一致行動」定義第(5)類推定與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類所指明的本公司聯繫人(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)擁有或控制。
- (f) 於最後實際可行日期，概無股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連的任何基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理。

(ii) 買賣本公司證券

- (a) 於有關期間，除該建議、購股協議及不可撤回承諾外，且不計及中金公司集團任何成員公司為其客戶以非酌情基礎進行的股份交易外，要約人、要約人董事、要約人一致行動人士、IU股東、本公司或董事概無進行任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的有價交易；
- (b) 自公告日期起直至最後實際可行日期，除中金公司集團任何成員公司以非酌情基礎代表其客戶進行股份買賣外，本公司附屬公司、本集團任何成員公司的退休基金、屬根據收購守則中「一致行動」的定義第(5)類被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則中「聯繫人」的定義第(2)類屬本公司聯繫人的人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無進行任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的有價交易；
- (c) 自公告日期起直至最後實際可行日期，概無與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)進行任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的有價交易。

(iii) 於要約人證券的權益及買賣

- (a) 於最後實際可行日期，本公司或任何董事概無於要約人的股份、附帶可轉換為或認購要約人股份的權利的認股權證、購股權、衍生工具及證券中擁有任何權益。
- (b) 於有關期間，本公司或任何董事概無進行要約人股份、附帶可轉換為或認購要約人股份的權利的認股權證、購股權、衍生工具及證券的任何買賣。

(iv) 有關該建議的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除該建議及不可撤回承諾外，任何人士與要約人、任何要約人一致行動人士、本公司或任何根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)或(4)類屬本公司聯繫人的人士之間概無收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排；
- (b) 要約人並未訂立任何董事於其中擁有重大個人權益的重大合約；
- (c) 要約人無意向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據計劃收到的本公司任何證券，亦無就此與任何第三方訂立協議、安排或諒解；
- (d) 要約人概無訂立涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引該建議條件之情況之協議或安排；
- (e) 概無向任何董事提供或將提供利益，作為因該建議而離職或其他方面的補償；
- (f) 除不可撤回承諾外，要約人或任何要約人一致行動人士（作為一方）與本公司任何董事、近期董事、股東或近期股東（作為另一方）之間概無與該建議有任何關連或取決於該建議的協議、安排或諒解（包括任何補償安排）；
- (g) 任何董事與任何其他人士之間概無以該建議的結果為先決條件或取決於該建議的結果或在其他方面關乎該建議的協議或安排；

- (h) (1)任何股東(作為一方);與(2)(i)要約人或任何要約人一致行動人士或(ii)本公司或其任何附屬公司或關聯公司(作為另一方)之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25);
- (i) 除已於購股協議完成時支付予賣方的代價港幣21,905,240.000元(或每股銷售股份港幣0.140元,即相等於註銷價)外,要約人或任何要約人一致行動人士並未就購股協議向任何賣方或與任何賣方一致行動的任何人士支付或將支付任何形式的代價、補償或利益;及
- (j) 除購股協議外,(1)要約人或任何要約人一致行動人士(作為一方);與(2)任何賣方或與任何賣方一致行動的任何方(作為另一方)之間概無任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期,除下文所披露者外,本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟,而據董事所知,亦無任何待決或對本集團任何成員公司構成威脅或不利之重大訴訟或索償。

誠如本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報所載綜合財務報表附註19(c)所披露,於二零二三年十二月,一間銀行(「原告」)針對本公司一家全資附屬公司(「該附屬公司」)向當地法院提起法律程序,主張該附屬公司在人民幣105,000,000元本息範圍內承擔補充賠償責任,該責任乃有關由北控城投(本集團聯營公司)擔保的北控城投部分擁有的附屬公司(「北控城投附屬公司」)結欠原告的未支付借款及利息。索賠金額人民幣105,000,000元即該附屬公司未支付予北控城投之資本承擔,注資期限為二零二零年,而本集團未對北控城投及北控城投附屬公司的借款提供擔保。於二零二四年一月,當地法院允許原告就其針對北控城投及該附屬公司等索賠提起法律程序,並裁定北控城投及該附屬公司對原告因其向北控城投附屬公司授予的借款而遭受的損失及損害承擔責任。於二零二四年九月二十九日,本公司收到佛山市中級人民法院於二零二四年九月二十三日就訴訟作出的民事判決書(「判決書」)。根據判決書,該附屬公司(即訴訟被告之一)被判令就結欠原告的債務,在人民幣105,000,000元本息範圍內承擔補充賠償責任。董事將有關補充賠償責任視為一項視作投資虧損,並於截至二零二四年十二月三十一日止年度計提全額減值人民幣105,000,000元。於最後實際可行日期,該案件仍待佛山市中級人民法院審理。

考慮到本公司已於其截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報中披露的財務報表內作出適當之撥備及會計處理，董事確認上述訴訟並未對本集團之經營業績或財務狀況產生任何重大不利影響。

6. 重大合約

以下合約（並非於本集團任何成員公司已進行或擬進行之日常業務過程中訂立的合約）由本集團成員公司於公告日期前兩年內及直至最後實際可行日期（包括該日）期間訂立，且屬或可能屬重大性質：

- (a) 中國工業地產(控股)有限公司(「**中國工業地產(控股)**」，本公司一間非全資附屬公司，由本公司持有約72.48%權益)(作為賣方)、WXYZ GEM (BVI) Holdings Limited (一名獨立於本集團的第三方)(作為買方)、SSinolog (Jiaxing) I Pte. Ltd. (「**嘉興**」)(作為目標公司)及實地工業地產發展(嘉興)有限公司(作為項目公司)就出售嘉興已發行股本的75%所訂立日期為二零二三年十二月十三日的股份買賣協議以及日期為二零二四年一月二十二日及二零二四年十一月二十五日的兩份補充協議，據此，最終代價已協定為(i)嘉興集團完成報表所載經調整資產淨值的75%及(ii)嘉興欠付中國工業地產(控股)的股東貸款的未償還金額之和。總代價約為人民幣276,300,000元；
- (b) 中國物流基礎設施(控股)有限公司(「**中國物流基礎設施**」，本公司一間全資附屬公司)(作為賣方)與JD Oriental Development III Limited (「**JDODL**」，一名獨立於本集團的第三方)(作為買方)就以人民幣123,160,000元之代價出售新陽置業有限公司已發行股本的10%所訂立日期為二零二三年八月二日的買賣協議(「**新陽買賣協議**」)；
- (c) 中國物流基礎設施(作為賣方)與JDODL(作為買方)就以人民幣56,840,000元之代價出售新輝國際發展有限公司已發行股本的10%所訂立日期為二零二三年八月二日的買賣協議(「**新輝買賣協議**」)；及
- (d) 中國物流基礎設施與JDODL就轉讓有關新陽買賣協議及新輝買賣協議的若干貸款及利息(總金額約人民幣2,790,000元)所訂立日期為二零二三年八月二日的附屬協議。

7. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或關聯公司訂立任何服務合約，而有關合約為(i)於該公告日期前六個月內訂立或修訂之合約(包括連續性和固定期限合約)；(ii)通知期為12個月或以上之連續性合約；或(iii)期限為12個月以上(不論通知期)之固定期限合約。

8. 專家同意書及資格

以下為名列本計劃文件或提供本計劃文件所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
中金公司	為證券及期貨條例項下之持牌法團，可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
法博資本	可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立合資格物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本計劃文件發出其同意書，同意按本計劃文件所載形式及內容載入其函件及意見(視情況而定)及／或引述其名稱、意見、報告及／或函件(視情況而定)，且迄今並無撤回其同意書。

9. 其他事項

- (i) 要約人之註冊辦事處位於Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands，及香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓。
- (ii) 要約人一致行動人士的主要成員包括控股股東。
- (iii) 要約人及北控置業香港的董事為朱瑩瑩先生及方斌先生。

- (iv) 北控城市發展的董事為董薊偉先生、朱瑩瑩先生、高鵬先生、張欽先生、馬豔麗女士及王永軍先生。
- (v) 京泰實業的董事為張玉庄先生、米躍強先生、閔鋒先生、靳峰先生、羅文竹女士、趙新衛先生及劉晶晶女士。
- (vi) Illumination的董事為塗騫女士及趙麗紅女士。
- (vii) 中金公司為要約人有關該建議的財務顧問，其註冊地址為香港中環港景街1號國際金融中心一期29樓。
- (viii) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (ix) 本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓。
- (x) 董事會包括執行董事朱瑩瑩先生、蕭健偉先生、方斌先生、許志剛先生及鄭靜富先生；以及獨立非執行董事葛根祥先生、陳進思先生及李惠群博士。
- (xi) 本公司於百慕達的主要股份過戶登記處為位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda的Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited。
- (xii) 本公司的香港股份過戶登記分處為位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓的卓佳證券登記有限公司。
- (xiii) 獨立財務顧問的主要營業地點為香港中環德輔道中71號永安國際大廈7樓710室。

本計劃文件及隨附代表委任表格之中英版本如有任何歧義，概以英文版為準。

10. 備查文件

下列文件之副本將自本計劃文件日期起直至(a)生效日期；及(b)計劃失效或被撤回當日（以較早者為準）止期間於本公司網站(www.bphl.com.hk)及證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (i) 要約人的組織章程大綱及細則；

- (ii) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (iii) 二零二二年年報、二零二三年年報及二零二四年年報；
- (iv) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第五部分；
- (v) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第六部分；
- (vi) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第七部分；
- (vii) 泓亮諮詢及評估有限公司關於本集團物業權益的物業估值報告，其全文載於本計劃文件附錄二；
- (viii) 本附錄「6.重大合約」一節所述的重大合約；
- (ix) 本附錄「8.專家同意書及資格」一節所述專家出具的同意書；
- (x) 購股協議；
- (xi) 不可撤回承諾；及
- (xii) 本計劃文件。

百慕達最高法院
民事司法管轄權
商業法庭
二零二五年：第147號
有關北京建設(控股)有限公司
及
有關一九八一年公司法第99條
北京建設(控股)有限公司
與
計劃股東
的計劃安排

序言

(A) 於本計劃安排中，除非與主旨或內文不符，否則下列詞彙具有分別與其對應的涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義，且「一致行動人士」應據此詮釋
「北控城市發展」	指	北京北控城市發展集團有限公司，於中國註冊成立之有限公司，由北控集團全資擁有
「北控集團」	指	北京控股集團有限公司，於中國成立之國有企業，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有
「實益擁有人」	指	股份之任何實益擁有人，其股份以登記擁有人名義登記
「北控置業香港」	指	北控置業(香港)有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由北控集團間接全資擁有
「京泰實業」	指	京泰實業(集團)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由北控集團全資擁有

「營業日」	指	聯交所開市進行業務交易之日
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者、託管商參與者或投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士，可為個人、聯名人士或公司
「中金公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司，為證券及期貨條例項下之持牌法團，可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，為要約人有關該建議之財務顧問
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法
「本公司」	指	北京建設(控股)有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：925)
「控股股東」	指	要約人、北控置業香港、京泰實業及Illumination之統稱
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院會議」	指	按照法院指示將舉行之計劃股東會議或其任何續會，會上將就計劃(不論有否修訂)進行表決

「無利害關係股份」	指	已發行之股份(由要約人一致行動人士實益擁有者除外)。為免生疑問,無利害關係股份包括由中金公司集團任何成員公司代表其客戶(並非要約人一致行動人士)以非全權委託及非專有基準持有之已發行股份
「無利害關係股東」	指	無利害關係股份之登記持有人。為免生疑問,無利害關係股東包括就收購守則而言以獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理身份行事之中金公司集團之任何成員公司
「生效日期」	指	計劃(如獲法院批准及同意)根據其條款及公司法生效之日期,預期將為二零二五年八月二十七日(百慕達時間)
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「獲豁免基金經理」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「獲豁免自營買賣商」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司,於香港註冊成立之有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Illumination」	指	Illumination Holdings Limited,於英屬處女群島註冊成立之有限公司,由北控集團間接全資擁有

「最後實際可行日期」	指	二零二五年七月二十五日，即確定計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期
「最後期限」	指	二零二六年五月三十日或要約人可能釐定之較後日期（須經法院及／或執行人員（倘適用）同意）
「要約人」	指	皓明控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之商業公司，由北控集團間接全資擁有
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」定義就該建議及計劃與要約人及／或北控城市發展一致行動或推定為一致行動之人士（但就收購守則而言，身為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理者則除外），包括控股股東
「股東名冊」	指	有關股份之本公司股東名冊總冊或分冊（視情況而定）
「登記擁有人」	指	就一名實益擁有人而言，為以該實益擁有人實益擁有之股份之持有人身份而名列股東名冊之任何代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方
「計劃」	指	將根據公司法第99條提呈之計劃安排，及將本公司已發行股本維持在緊接註銷計劃股份前之金額
「計劃代價」	指	每股計劃股份之現金金額，將由計劃股東收取以註銷其於本計劃項下的計劃股份，相等於港幣0.140元

- | | | |
|----------|---|---|
| 「計劃記錄日期」 | 指 | 二零二五年八月二十七日，或已向股東公佈之其他日期，即確定計劃股東於計劃項下之權利之記錄日期 |
| 「計劃股份」 | 指 | 已發行之股份（由控股股東持有者除外） |
| 「計劃股東」 | 指 | 計劃股份之登記持有人 |
| 「證監會」 | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會 |
| 「股東」 | 指 | 股份之登記持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元之普通股 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則 |
- (B) 本公司於一九九七年八月二十八日根據公司法以「元昇國際集團有限公司」之名義於百慕達註冊成立為獲豁免公司。於最後實際可行日期，本公司之法定股本為港幣1,000,000,000元，分為10,000,000,000股每股面值港幣0.10元的股份，其中6,969,331,680股股份已發行並繳足或入賬列作繳足股款。
- (C) 本計劃之主要目的為於生效日期註銷所有計劃股份並同時向要約人發行相同數目之股份，以使本公司由控股股東全資擁有。
- (D) 本公司已同意由Conyers Dill & Pearman Limited出席呈請聆訊以批准本計劃，且要約人已向法院承諾受本計劃的約束、簽立及促使簽立以及採取及促使採取為使本計劃生效而可能屬必要或合宜的所有文件、行動及事宜。

計劃

第一部分

註銷計劃股份並發行新股份

於生效日期：

- (a) 所有計劃股份將獲註銷，且於計劃記錄日期名列股東名冊之計劃股東將不再就計劃股份擁有任何權利，惟收取計劃代價之權利除外；
- (b) 待根據本計劃註銷計劃股份及同時，本公司將動用因註銷計劃股份而產生的儲備，透過向要約人配發及發行相同數目且入賬列作繳足的股份的方式，將本公司已發行股本保持在緊接計劃股份註銷前的數額。

第二部分

註銷計劃股份之代價

作為於生效日期註銷所有計劃股份之代價，於計劃記錄日期名列股東名冊之所有計劃股東將有權收取計劃代價。

第三部分

一般資料

- 1. 發行予要約人之新股份應在所有方面與當時已發行現有股份享有同等權益，包括收取此後可能宣派、作出或派付的所有股息及分派之權利。
- 2. 於生效日期，股東名冊應予更新以反映註銷計劃股份，且所有代表計劃股份之證書應就任何用途而言不再有效。
- 3. 計劃代價應由要約人盡快支付，惟無論如何不得遲於生效日期後七個營業日。

4. 倘本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)並無收到任何相反之具體書面指示,有關計劃代價之支票將以平郵方式按有權收取人士各自在股東名冊內登記之地址(或倘屬聯名持有人,則寄至股東名冊內所示有關聯名持股之聯名持有人之地址)寄予彼等。就透過代名人(香港中央結算(代理人)有限公司除外)持有計劃股份之任何實益擁有人而言,以代名人為收款人開立的支票將放入信封內,並以郵寄方式寄予代名人。就其計劃股份寄存於中央結算系統並登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下之任何實益擁有人而言,支票將放入信封內,並寄予香港中央結算(代理人)有限公司,供其領取。香港中央結算(代理人)有限公司於收到該支票後,將根據不時生效之「投資者戶口持有人操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」將有關付款存入有關中央結算系統參與者之指定銀行賬戶內。所有該等支票之郵誤風險將由有權收取人士承擔,而要約人、本公司或其各自顧問概不會就任何郵件遺失或派遞延誤而承擔責任。
5. 於寄發有關計劃代價之支票後滿六個曆月當日或之後,要約人將有權註銷或取消任何尚未兌現或已退回但未兌現之支票之付款,並將該等支票所代表之全部款項存入要約人所選之香港持牌銀行要約人名下之存款賬戶內。
6. 要約人將持有有關計劃代價任何尚未兌現支票之全部款項直至生效日期起計六年屆滿為止,並於該日前須從該等款項中向讓要約人信納為有權收取者的人士支付應付款項。於生效日期起計六年屆滿時,要約人將獲解除根據本計劃支付任何款項之任何進一步責任。
7. 本計劃將於根據公司法第99條批准本計劃之法院命令之副本交付予百慕達公司註冊處處長進行登記後即告生效。
8. 本公司及要約人可共同同意及代表所有有關方同意本計劃之任何修訂或增補或法院可能認為適合批准或施加之任何條件。

9. 除非本計劃於最後期限(即二零二六年五月三十日或要約人可能釐定之有關較後日期(須經法院及／或執行人員(如適用)同意))或之前生效，否則本計劃將失效。
10. 根據收購守則之規定，各方將各自承擔本計劃及其附帶之成本、費用及支出，惟由有關各方另行協定者除外。



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）

百慕達最高法院
民事司法管轄權
商業法庭
二零二五年第147號
有關北京建設（控股）有限公司
及
有關一九八一年公司法第99條

法院會議通告

茲通告百慕達最高法院（「法院」）已於二零二五年七月十日就以上事宜頒佈命令（「法令」），指示於二零二五年八月二十日（星期三）上午十時正（香港時間）假座香港港灣道1號香港君悅酒店閣樓中堂召開並舉行計劃股東（定義載於下述之計劃）會議（「法院會議」），以考慮及酌情批准北京建設（控股）有限公司（「本公司」）與計劃股東之間建議進行之計劃安排（「計劃」）（無論有否修訂），邀請全體計劃股東出席。

計劃之副本以及根據百慕達一九八一年公司法第100條規定解釋計劃之說明備忘錄之副本已載入綜合計劃文件（「計劃文件」）（本通告構成其中一部分）。計劃股東亦可從本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（「股份過戶登記處」）（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，電話為+852 2980 1333）索取計劃文件。

計劃股東可親身於法院會議上投票，或可委派另一人（不論是否為本公司之股東）為代表，代為出席及投票。法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格已附於計劃文件內。

倘屬股份之聯名持有人，則排名較先者（無論親身或委派代表）之投票將獲接納，而其他聯名持有人之投票將不予受理，就此而言，優先次序乃根據本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名先後而定。倘計劃股東為法團，則其可由其董事或其他監管機構決議或以授權書授權其認為合適者在法院會議上作為其法團代表（視情況而定），而各獲授權人士將有權代表法團行使該法團本身可行使的同等權利，猶如該法團為本公司之個人登記股東。

如計劃股東遞交多於一份適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格，且投票指示要求受委代表同時投票贊成及反對計劃，則有關**粉紅色**代表委任表格將不獲接納。如計劃股東遞交多於一份適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格，且投票指示要求受委代表投票贊成或反對計劃但並非同時贊成及反對計劃，則主席（定義見下文）可全權酌情決定是否接納有關**粉紅色**代表委任表格。

請盡快及無論如何於二零二五年八月十八日（星期一）上午十時正（香港時間）前將委任代表的**粉紅色**表格寄往股份過戶登記處的辦事處（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）。另一方面，代表委任表格可於投票前在法院會議上交給法院會議主席（「**主席**」）。根據法令，主席可全權酌情決定是否接納所有代表委任表格。

填妥及交回代表委任表格後，計劃股東仍可親身出席法院會議或其任何續會並於會上投票，但在此情況下，該代表委任表格將依法撤回。

法院已通過法令委任鄭靜富或根據收購守則屬獨立且無利害關係之任何其他人士為主席，並已指示主席向法院報告法院會議的結果。

計劃須待法院其後批准後，方可作實。

日期：二零二五年七月二十八日

承法院命

本公司律師

Conyers Dill & Pearman Limited,
Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda

於本通告日期，本公司董事會包括：執行董事朱瑩瑩先生、蕭健偉先生、方斌先生、許志剛先生及鄭靜富先生；以及獨立非執行董事葛根祥先生、陳進思先生及李惠群博士。

附註：倘於法院會議日期上午九時正後任何時間，香港出現極端天氣情況，法院會議可根據本公司細則延期舉行。在此情況下，本公司將於聯交所及本公司各自網站刊登公告以知會股東有關重訂會議的日期、時間及地點。



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）

股東特別大會通告

茲通告北京建設（控股）有限公司（「**本公司**」）謹訂於二零二五年八月二十日（星期三）上午十時三十分（香港時間）（或緊隨法院會議（定義見綜合計劃文件（本通告構成其中一部分））結束或休會後）假座香港港灣道1號香港君悅酒店閣樓中堂舉行股東特別大會（「**股東特別大會**」），藉以考慮及酌情批准以下特別決議案及普通決議案：

特別決議案

1. 「動議：

為使本公司與計劃股東（定義見計劃）之間的計劃安排（其印刷本載於日期為二零二五年七月二十八日的綜合計劃文件（「**計劃文件**」）（已提交予本大會並由大會主席簡簽或簽署）（僅供識別）（不論有否修訂）（「**計劃**」）於生效日期（定義見計劃）得以生效，待計劃股東於法院會議（定義見計劃）上批准後，批准因註銷及剔除計劃股份（定義見計劃）而導致的本公司已發行股本的任何削減。」

普通決議案

2. 「動議：

- (a) 待於生效日期(定義見計劃)註銷計劃股份(定義見計劃)及同時，本公司將動用因註銷計劃股份而產生的儲備，透過向要約人(定義見計劃)配發及發行與獲註銷計劃股份數目相同且入賬列作繳足的新股份(定義見計劃)的方式，將本公司已發行股本保持在緊接計劃股份註銷前的數額；及
- (b) 授權本公司任何一名董事就(i)配發及發行上文第2(a)項所述新股份；或(ii)完成計劃採取被認為必需或合宜之一切行動及事宜。」

所有登記股東均獲邀出席是次會議。

承董事會命
北京建設(控股)有限公司
董事
許志剛先生

香港，二零二五年七月二十八日

於本通告日期，本公司董事會包括：執行董事朱瑩瑩先生、蕭健偉先生、方斌先生、許志剛先生及鄭靜富先生；以及獨立非執行董事葛根祥先生、陳進思先生及李惠群博士。

附註：

- 1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司登記股東，均有權委任一名或以上受委代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司登記股東，惟須代表股東親身出席股東特別大會。
- 2. 適用於股東特別大會之**白色**代表委任表格已隨函附奉。不論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請將**白色**代表委任表格按其上印列之指示填妥及交回。

3. 白色代表委任表格連同簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之授權書或授權文件副本,須於二零二五年八月十八日(星期一)上午十時三十分(香港時間)(即股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間前48小時)前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(「股份過戶登記處」)的辦事處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓),方為有效。填妥及交回白色代表委任表格後,本公司登記股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票,但在此情況下,代表委任表格將依法撤回。
4. 倘本公司登記股東為法團,則其可由其董事或其他監管機構決議或以授權書授權其認為合適者在股東特別大會上作為其法團代表(視情況而定),而各獲授權人士將有權代表法團行使該法團本身可行使的同等權利,猶如該法團為本公司之個人登記股東,惟倘超過一名人士獲授權,則須註明本公司相關登記股東就各獲授權人士作為有關代表所持有之股份數目及類別。
5. 如屬股份之聯名登記持有人,則其任何一名股東可親自或委派代表在股東特別大會上投票,猶如彼為股權之唯一擁有人。然而,若超過一名聯名股東親自或委派代表出席股東特別大會,則只有排名於本公司股東名冊首位之有關人士方有權親自或委派代表就有關股份在股東特別大會上投票。
6. 股東特別大會主席將於股東特別大會上根據本公司細則第73條行使其權力,提呈決議案以投票方式表決。
7. 本公司將由二零二五年八月十五日(星期五)至二零二五年八月二十日(星期三)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,期間將不會登記任何本公司股份過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決,所有填妥之股份過戶文件連同有關股票必須於二零二五年八月十四日(星期四)下午四時三十分前提交至股份過戶登記處的辦事處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。
8. 倘於股東特別大會日期上午九時正後任何時間,香港出現極端天氣情況,股東特別大會可根據本公司細則延期舉行。在此情況下,本公司將於聯交所及本公司各自網站刊登公告以知會股東有關重訂會議的日期、時間及地點。