

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



北京北辰實業股份有限公司

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

修訂框架協議項下 持續關連交易的年度上限

修訂框架協議項下持續關連交易的年度上限

茲提述本公司日期為2025年3月27日的公告，內容有關框架協議項下北辰實業成員與北辰集團成員可根據框架協議條款和條件進行多項交易。

框架協議涉及北辰實業成員與北辰集團成員之間五類性質的交易，分別為委託營運管理、場館配套增值服務、物業管理服務、辦公用房租賃及使用商標及標識許可。

修訂年度上限

由於預期北辰集團成員向北辰實業成員要求提供辦公用房租賃的需求將會增加，本公司預計現有年度該等類別租賃交易上限將不足以應付有關需求。因此，本公司已決定修訂現有年度上限。除修訂現有年度上限外，框架協議的所有其他條款及條件均維持不變。

上市規則的涵義

至2026年8月19日，北辰集團持有本公司已發行股份約35.95%，為本公司的控股股東，故此北辰集團為本公司的關連人士。因此，框架協議項下之交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

採納經修訂年度上限後，框架協議項下的年度上限按上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，框架協議項下擬進行的該等交易僅須遵守上市規則第14A.76條項下之申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

背景

茲提述本公司日期為2025年3月27日的公告（「該公告」），內容有關框架協議項下擬進行的持續關連交易。

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

框架協議涉及北辰實業成員與北辰集團成員之間五類性質的交易，分別為委託營運管理、場館配套增值服務、物業管理服務、辦公用房租賃及使用商標及標識許可。框架協議的主要條款載於該公告。

誠如該公告所載，框架協議項下五類性質的交易年度上限（「現有年度上限」）如下：

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

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

就辦公用房租賃這一類交易而言，原先預計於2026年12月31日止年度內，北辰實業成員透過向北辰集團成員提供辦公用房租賃，從而收取北辰集團成員總金額不超過人民幣2百萬元。

本公司現時預期，未來北辰集團成員向北辰實業成員要求提供辦公用房租賃的需求將有所增加，本公司預計現有年度上限可能不足以應付需求增長。因此，本公司已決定修訂該類別辦公用房租賃交易的年度上限，從人民幣2百萬元上調至人民幣5百萬元。除這類別交易的年度上限有所調整外，其他所有類別的交易年度上限將維持不變，框架協議的所有其他條款及條件均維持不變。

過往交易金額及年度上限

董事確認，自2025年4月1日框架協議生效至本公告日期為止，框架協議項下各類別交易（包括北辰實業成員向北辰集團成員提供辦公用房租賃）之實際交易金額均未有超過相關現有年度上限。

就北辰實業成員向北辰集團成員提供辦公用房租賃這一類別而言，自2026年1月1日至本公告日期，該等租賃交易金額約為人民幣1.5百萬元（未經審核），仍未超出現有年度上限人民幣2百萬元。

經參考(i)框架協議項下辦公用房租賃交易的過往交易金額及(ii)本集團的業務擴展計劃等因素，預期未來北辰實業成員向北辰集團成員提供辦公用房租賃規模及金額將增加，預計截至2026年12月31日止年度，框架協議項下該類別辦公用房租賃交易的年度交易金額（「**經修訂年度上限**」）將不會超過人民幣5百萬元。

計及經修訂年度上限後，框架協議項下五類性質的交易的年度上限將如下：

		年度上限(註) 截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
委託營運管理	北辰實業成員收取北辰集團成員的總金額	73,000
場館配套增值服務	北辰實業成員支付北辰集團成員的總金額	90,000
	北辰實業成員收取北辰集團成員的總金額	60,000
物業管理服務	北辰實業成員收取北辰集團成員的總金額	20,000
辦公用房租賃	北辰實業成員支付北辰集團成員的總金額	2,000
	北辰實業成員收取北辰集團成員的總金額	5,000
使用商標及標識許可	北辰實業成員支付北辰集團成員的金額	10

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

修訂年度上限的理由

採納經修訂年度上限，旨在為本集團業務擴展、預期辦公用房租賃需求增加及可能出現的市場租金波動預留合理空間，以確保本集團可於框架協議期限內按需要繼續進行相關交易。經修訂年度上限應可滿足未來對辦公用房租賃的預期需求。

鑒於本集團與北辰集團的長期業務關係，董事認為修訂現有年度上限將有助於本集團把握來自北辰集團的額外商機，進一步深化雙方合作，並預計將對本集團的收入及盈利能力作出積極貢獻。

基於以上所述，董事認為，本集團將受益於採納經修訂年度上限。董事（包括獨立非執行董事）認為經修訂年度上限按一般商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立、屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

由於董事張杰、梁捷及楊華森亦為北辰集團的董事，故彼等均已於董事會會議上就批准經修訂年度上限及相關事項迴避表決。除上文所披露者外，概無董事被視為於經修訂年度上限中擁有任何重大權益。

內部控制措施

就個別營運協定的監控，本公司已採納下列措施：

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

上市規則的涵義

至2026年8月19日，北辰集團持有本公司已發行股份約35.95%，為本公司的控股股東，故此北辰集團為本公司的關連人士。因此，框架協議項下之交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

採納經修訂年度上限後，框架協議項下的年度上限按上市規則第14.07條計算的一項或多項的適用百分比率超過0.1%但低於5%，框架協議項下擬進行的交易僅須遵守上市規則第14A.76條項下之申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

一般資料

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

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

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

釋義

「適用百分比率」	指	根據上市規則第14.07條計算的適用百分比率；
「董事會」	指	本公司董事會；
「北辰實業成員」	指	本公司和其不時的附屬公司；
「北辰集團」	指	北京北辰實業集團有限責任公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，至2026年8月19日，持有本公司約35.95%股權，為本公司的控股股東；
「北辰集團成員」	指	北辰集團和其聯繫人(具有上市規則所賦予的涵義)，但不包括北辰實業成員；

「本公司」	指	北京北辰實業股份有限公司，一家於中國註冊成立的中外合資股份有限公司，其A股和H股分別在上海證券交易所和聯交所上市交易；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「框架協議」	指	本公司與北辰集團於2025年4月1日訂立有關持續關連交易之框架協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
張杰
主席

中國•北京，二零二六年九月三十日

於本公告之日，董事會由八名董事組成，當中張杰先生、梁捷女士、楊華森先生、魏明乾先生及朱岩先生為執行董事，而周永健博士、甘培忠先生及錢愛民女士為獨立非執行董事。

如本公告中、英文版出現歧義，一概以中文版為準。