
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之北京建設(控股)有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買方或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函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。



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)

有關以公開掛牌方式進行
建議潛在非常重大出售事項之
建議授權
及
股東特別大會通告

除文義另有所指外，本封面所用之專有詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至17頁。

本公司謹訂於二零二三年十月二十四日(星期二)上午十一時正於香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦於本公司網站(www.bphl.com.hk)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkex.com.hk)登載。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並將表格交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，或根據本公司所發送通知信函按照印列之指示並使用提供之用戶名稱及密碼透過指定網站(<https://spot-emeeting.tricor.hk>)交回，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會及於會上表決。

二零二三年十月六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「產權交易合同」	指	相關轉讓人與嘉興集團75%或寶地100% (視情況而定) 的公開掛牌成功競買人將按照北交所的規則及法規訂立的產權交易合同
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國之銀行一般向公眾開門營業之日(星期六或星期日除外)
「北交所」	指	北京產權交易所
「中國工業地產」	指	中國工業地產(控股)有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本集團之非全資附屬公司
「本公司」	指	北京建設(控股)有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：925)
「完成」	指	潛在出售事項完成
「完成賬目」	指	轉讓人將根據產權交易合同之條款及條件編製及交付買方之嘉興集團或寶地整份截至完成日期未經審核管理賬目，包括嘉興集團或寶地之未經審核資產負債表及損益表，以及支持明細表及分類賬
「完成報表」	指	轉讓人將根據產權交易合同之條款及條件編製及交付買方之嘉興集團或寶地估計經調整資產淨值報表
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「最終代價」	指	嘉興集團75%及股東貸款或寶地100%(視情況而定)之中標價
「寶地」	指	寶地工業地產發展(嘉興)有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為本公司之非全資附屬公司
「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
「初步最低代價」	指	(i)就嘉興的75%而言，即人民幣111,389,000元的最低投標價及股東貸款；或(ii)就寶地的100%而言，即人民幣365,550,000元的最低投標價
「嘉興」	指	SSinolog (Jiaxing) I Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立之有限公司，為本集團之非全資附屬公司
「嘉興集團」	指	嘉興及其附屬公司寶地
「最後實際可行日期」	指	二零二三年九月二十九日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「潛在出售事項」	指	以公開掛牌方式進行嘉興集團75%或寶地100%的潛在出售
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「該物業」	指	寶地擁有的物業，詳情載列於本通函董事會函件「B.嘉興集團及寶地—(d)寶地擁有的物業」一段

釋 義

「物業估值師」	指	泓亮諮詢及評估有限公司，與物業估值相關之香港獨立估值師
「建議授權」	指	建議股東於股東特別大會上預先向董事授出以公開掛牌方式進行及完成潛在出售事項之一般授權
「公開掛牌」	指	於北交所以公開掛牌方式進行建議出售事項
「公告期」	指	合資格競買人可就公開掛牌向北交所提交競價申請的公告期
「買方」	指	公開掛牌的成功競買人
「餘下集團」	指	本集團，不包括嘉興集團或寶地(視情況而定)
「國資委」	指	中國國有資產監督管理委員會
「賣方」	指	轉讓人
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准有關授出建議授權之決議案
「股東貸款」	指	嘉興應付中國工業地產的股東貸款約人民幣162,832,000元
「股東」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份之持有人
「SSCH」	指	SSinolog (China) Holding Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的公司，為嘉興的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	嘉興集團或寶地

釋 義

「轉讓人」	指	中國工業地產(倘出售嘉興集團75%)或嘉興(倘出售實地100%)
「工作日」	指	中國之銀行向公眾開放辦理業務之日子(不包括星期六或星期日)
「%」	指	百分比

於本通函內，除非另有指明，否則人民幣數字按概約匯率人民幣1元兌港幣1.0803元兌換為港幣，以供說明之用。



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
許志剛先生
蕭健偉先生
張旭東先生
董麒麟先生
鄭靜富先生
遇魯寧先生
吳健南先生
任林先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

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
朱武祥先生
陳進思先生
宋立水先生
謝明先生

敬啟者：

**有關以公開掛牌方式進行
建議潛在非常重大出售事項之
建議授權
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年五月十一日及二零二三年八月二十八日之公佈，內容有關以公開掛牌方式進行潛在出售事項之建議授權。

董事會函件

鑒於本公司為一間國家控制上市公司，根據規管出售國家控制資產之中國法律及法規，本公司出售國有資產或股權須於合資格產權交易機構進行公開掛牌程序。

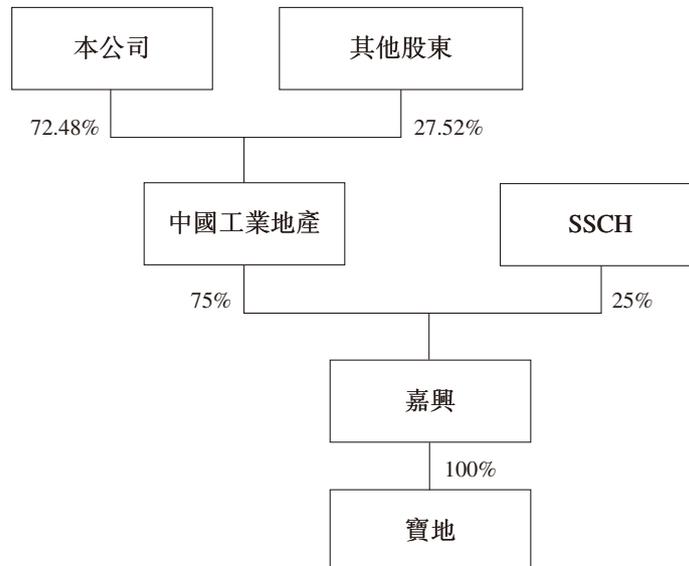
本通函旨在向閣下提供一份載有(其中包括)(i)潛在出售事項之進一步資料；(ii)本集團之財務及其他資料；(iii)目標集團之財務資料；(iv)完成潛在出售事項時餘下集團未經審核備考財務資料；(v)物業估值報告；及(vi)股東特別大會通告之進一步資料，以便閣下就表決贊成或反對將於股東特別大會上提呈之決議案作出知情決定。

以公開掛牌方式進行之潛在出售事項

潛在出售事項可通過出售嘉興已發行股本75%或寶地100%股權來實現。於完成與有意洽購的買家磋商後，本公司將就以公開掛牌方式出售嘉興集團75%或寶地100%作出決定，而本公司將優先考慮有意洽購且出價收購較高的買家的偏好。本公司與SSCH一致以最佳價格出售各自持有的嘉興或寶地全部股權。

鑒於本公司為國有企業，嘉興集團及寶地各自由國有資產構成，而根據規管出售國家控制資產的相關中國法律及法規，出售國有資產須於經核准產權交易所進行公開掛牌程序。潛在出售事項將於北交所進行，而成功競買人將會按照北交所相關規則及法規，與轉讓人訂立產權交易合同。

A. 嘉興集團的股權架構



董事會函件

B. 嘉興集團及寶地

(a) 股權架構

SSinolog (Jiaxing) I Pte. Ltd. (「嘉興」) 為於新加坡註冊成立之公司，由中國工業地產擁有75%及由SSCH擁有25%。嘉興主要從事投資控股。嘉興全資擁有寶地工業地產發展(嘉興)有限公司(「寶地」)，該公司為於中國成立之有限公司，主要從事該物業的投資、開發及營運，並為該物業的擁有人。

(b) 嘉興集團

下文載列嘉興之綜合財務資料概要(以嘉興截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核財務報表為基礎)：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元 (未經審核)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元 (未經審核)
除稅前溢利淨額	75.47	11.82
除稅後溢利淨額	58.09	6.44

嘉興集團於二零二三年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣66,106,000元(相等於約港幣71,414,000元)。

(c) 寶地

下文載列寶地之財務資料概要(以寶地截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核財務報表為基礎)：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元 (未經審核)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元 (未經審核)
除稅前溢利淨額	75.51	11.99
除稅後溢利淨額	58.13	6.6

董事會函件

寶地於二零二三年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣282,866,000元(相等於約港幣305,580,000元)。

截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度，溢利增加主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度該物業的公平值增加所致。

(d) 寶地擁有的物業

該物業的佔地面積為143,308.8平方米，可出租面積90,112.58平方米。其位於中華人民共和國浙江省嘉興市南湖區豐華路685號。該物業建設已竣工，目前正在運營中。該物業用作工業用途。

C. 轉讓人

就嘉興75%而言，轉讓人為中國工業地產，一間於英屬處女群島註冊成立之公司。其為本集團之非全資附屬公司，主要從事投資控股。本公司於中國工業地產的權益約為72.48%。

就寶地100%而言，轉讓人為嘉興，一間於新加坡註冊成立之公司，主要從事投資控股。嘉興為本集團之非全資附屬公司。嘉興擁有寶地的100%股權，嘉興由中國工業地產持有75%。

D. 潛在出售事項之主要條款

潛在競買人之資格

潛在競買人應符合(其中包括)下列資格：

1. 潛在競買人不得為本集團之關連人士(定義見上市規則第14A章)；
2. 潛在競買人應具備穩健財務狀況及償債能力；
3. 潛在競買人應具備良好商業信譽；
4. 潛在競買人應為有效成立之企業或擁有完全民事行為能力之自然人；及
5. 中國法律及法規所訂明或相關中國政府機關(包括北交所)可能指示之其他資格。

公開掛牌的日期及程序

為開展有關嘉興集團75%及寶地100%之正式公開掛牌程序，轉讓人將須向北交所提交掛牌通知，載列(其中包括)(a)最低代價；(b)主要競標條款；及(c)潛在競買人之描述及資格。轉讓人將在股東於股東特別大會上授出建議授權後15個營業日內，在切實可行的情況下盡快向北交所提交有關潛在出售事項的掛牌通知。

公告期初步將為自掛牌通知日期起計不少於20個工作天。於公告期內，合資格競買人可向北交所提交競價申請。於公開掛牌結束時，北交所將通知轉讓人成功競買人之身份。

於最後實際可行日期，SSCH擁有嘉興已發行股本總額之25%。根據中國工業地產與SSCH於二零一六年十一月十五日訂立之合資協議(「合資協議」)之條款，中國工業地產與SSCH各自擁有優先於任何第三方買家購買對方所持股份之優先購買權。此外，於嘉興或中國工業地產或SSCH之控制權發生變動時，非違約股東有權行使認購期權要求違約股東向非違約股東出售違約股東之所有股份(「違約認購期權」)。

由於SSCH及中國工業地產目前均有意出售其各自於嘉興或寶地之所有持股，故SSCH及中國工業地產雙方將於正式向北交所提交建議出售事項之掛牌通知前，放棄其各自於合資協議下之優先購買權及有關違約認購期權之權利。

於最後實際可行日期，產權交易合同之重要資料(包括競買人、最終代價、付款、交付及截止日期)均未落實。轉讓人將於確定成功競買人時訂立產權交易合同，且本公司將遵守上市規則下之資料披露責任。於最後實際可行日期，本集團尚未與任何其他人士就潛在出售事項訂立合同。

代價

中國工業地產及SSCH已邀請數名有意洽購的買家就潛在出售事項提交意向書，以(i)確定有意洽購的買家收購該物業的偏好(透過收購嘉興集團或寶地)；(ii)如有，招攬彼等就該物業提出意向價；及(iii)磋商買賣的關鍵條款，並視乎適當情況訂立不具法律約束力的諒解備忘錄。

董事會函件

初步最低代價，(i)就嘉興75%而言，即人民幣111,389,000元(相當於約港幣120,334,000元)的最低投標價及嘉興應付中國工業地產的股東貸款；或(ii)就寶地100%而言，即人民幣365,550,000元(相當於約港幣394,904,000元)的最低投標價。嘉興75%及寶地100%的最低投標價乃經參考嘉興集團經調整資產淨值的75%，乃根據(i)嘉興集團於二零二三年六月三十日未經審核綜合資產淨值約人民幣66,106,000元(相當於約港幣71,414,000元)的75%計算；(ii)添加於二零二三年六月三十日遞延稅項負債的75%約人民幣32,585,000元(相當於約港幣35,202,000元)，與相關會計準則下該物業的累計公允價值相關；及(iii)添加於二零二三年六月三十日遞延收入約人民幣49,827,000元(相當於約港幣53,829,000元)的75%，與累計收到的政府補助有關，該補助按照相關會計準則規定，在相關資產的預計使用年限內按直線基準計入損益；及寶地經調整資產淨值的100%後釐定，乃根據(i)寶地於二零二三年六月三十日未經審核資產淨值約人民幣282,866,000元(相當於約港幣305,580,000元)計算；(ii)添加於二零二三年六月三十日的遞延所得稅負債約人民幣32,857,000元(相當於約港幣35,495,000元)，與根據相關會計準則該物業的累計公允價值相關；及(iii)添加於二零二三年六月三十日的遞延收入約人民幣49,827,000元(相當於約港幣53,829,000元)，與累計收到的政府補助有關，該補助按照相關會計準則規定，在相關資產的預計使用年限內按直線基準計入損益。

物業估值師出具的該物業估值報告，採用市場法對該物業於二零二三年七月三十一日的評估價值為人民幣368,000,000元(附錄五)。相同的價值已反映於二零二三年六月三十日嘉興集團未經審核綜合資產淨值及寶地未經審核資產淨值。

上述嘉興集團未經審核綜合經整資產淨值或寶地經調整資產淨值均已考慮(i)有意洽購該物業的買家所提交的價格及獨立評估師對該物業的初步公平值；(ii)加上相關會計準則項下與投資物業累計公平值增加相關之遞延稅項負債；及(iii)加上已收取的相關政府補助。

上述各段所述的嘉興集團75%或寶地100%的初步最低代價為僅為指示性最低代價。在向北交所提交掛牌通知前，當有意買家對投資物業的任何建議價格高於有關投資物業的估值報告所載估值時，有關最低代價將會獲調整。

潛在競買人須向指定賬戶支付不超過嘉興集團75%或寶地100%(視情況而定)最低代價30%的金額作為按金。成功競買人支付的任何按金將被視為購買嘉興集團75%或寶地

100%股權最終代價的一部分。北交所確認成功競買人身份後3個工作日內將按金全額退還予其他競買人。

於完成時，除交付及交換在此類交易中一般可交付之項目外，倘買方選擇收購嘉興集團，須向嘉興墊付金額相等於截至完成日期為止應付中國工業地產的股東貸款之款項，而中國工業地產則須安排以該等墊款悉數償還股東貸款或買方直接代表嘉興向中國工業地產直接清償股東貸款。

潛在出售事項之先決條件

潛在出售事項須待下列條件達成後，方可訂立及完成：

- (i) 本公司就潛在出售事項完成所有備案手續及取得一切必要同意及批准(包括股東於股東特別大會上批准建議授權)；
- (ii) 買方就轉讓標的股份或股權及股東貸款取得有關部門的一切必要監管批准(如規定)；及
- (iii) 買方應評估根據相關中國反壟斷法律法規，是否須就其收購嘉興或寶地股權進行反壟斷備案及／或審批。倘須進行有關備案或審批，則買方有責任向相關中國反壟斷部門提交必要反壟斷備案，而潛在出售事項之完成視乎買方已完成所有必要備案並自相關部門取得所有必要批文而定。倘買方因其未提交相關反壟斷備案或自中國反壟斷部門取得所有必要批文而未能完成潛在出售事項項下擬進行的交易，則買方將有責任向轉讓人補償損失。

根據北交所之規則，嘉興集團75%或寶地100%之買方一經確定，轉讓人即有無條件責任與該買方訂立產權交易合同，並須在達成先決條件及買方支付代價之前提下完成根據產權交易合同擬進行之交易。

本公司已就適用於潛在出售事項之規定及掛牌程序諮詢北交所，而北交所已表示，

北交所之規則不接受以股東批准為前提之掛牌。鑒於有關限制，除非取得事先授權，否則本公司將無法以公開掛牌方式進行潛在出售事項。

租金保證

中國工業地產承諾或須促使其經買方批准的聯屬公司(「**租金保證人**」)承接該物業的可出租面積90,112.58平方米，必須在自潛在出售事項完成日期起12個月期間內(「**保證期**」)全面租出。於保證期內，租金保證人將支付該物業任何未出租區域的租金。租金按每月每平方米人民幣26元(包括物業管理費)乘以未出租平方米計算。租金保證人僅負責該物業未出租面積租金的75%。於最後實際可行日期，出租率約為92%。

有意買家以該物業全數租出為條件下為該物業出價。協定租金乃於訂約各方公平磋商後釐定，並參考該物業現有租戶應付之現行市場租金。

完成後事宜

完成賬目

於完成後，轉讓人須編製並向買方交付完成賬目及完成報表，載列嘉興集團或寶地於完成日期之一切資產及負債。買方及轉讓人須真誠嘗試書面協定完成賬目及完成報表中之項目，而有關協定將為對於一切項目之最終協定，且對賣方及買方具約束力。

倘賣方及買方未能就完成賬目及完成報表達成協定，則應將爭議項目轉交核數師審視。有關核數師應釐定因爭議項目而對完成賬目及完成報表作出之調整。該名核數師的決定就轉讓人及買方而言將為最終及不可推翻之決定。

陳述及保證

轉讓人須於產權交易合同中作出若干有關嘉興集團或寶地之陳述及保證，包括但不

限於(i)妥為註冊成立及有效存在；(ii)有關轉讓人所持嘉興或寶地的股權之業權及所有權；(iii)遵守適用法律及法規；(iv)財務狀況及負債；及(v)該物業之業權及所有權。

E. 稅項

根據中國國家稅務總局於二零一五年二月三日頒佈之《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(「**第7號公告**」)及於二零一七年十二月一日生效之《國家稅務總局關於非居民企業間所得稅源泉扣繳有關問題的公告》(「**第37號公告**」)，進行潛在出售事項須就間接轉讓中國居民企業股權繳付新加坡印花稅(倘潛在出售事項通過出售嘉興的股份的方式實現)及中國稅項負債。

至於第7號公告及第37號公告下之中國稅項負債，轉讓人應於由產權交易合同簽立起計30日內向自費相關稅務機關申報潛在出售事項，並根據第7號公告規定的期限繳納有關機關根據第7號公告徵收的稅項。根據初步最低代價計算的稅項負債估計金額為港幣16,217,000元(出售寶地100%)及港幣12,163,000元(出售嘉興集團75%)。

買方將承擔新加坡印花稅、任何公證費用及所有註冊及過戶及印花稅或在所有司法權區因潛在出售事項而應付的同等款項的成本。

進行潛在出售事項之理由

本集團主要從事投資、發展及經營(i)高端和現代化普通倉庫；(ii)冷鏈物流倉庫；(iii)本地農產品交易及分銷之專業批發市場；(iv)現代化工業廠房；及(v)投資商業物業及一級土地開發。

本公司自身定位為專業房地產如物流、冷鏈、工業和商業行業和從事一級土地開發之開發商。作為開發商，本公司之利潤主要來自兩方面：(i)日常經營，如來自酒店、商場、一般倉庫和冷庫以及農貿市場的租金收入、一般倉庫和冷庫貨物的處理和加工收入以及供應鏈服務產生的收入；及(ii)出售已開發並已成熟的物業和已開發的土地。

本公司的業務模型為：(i)在項目初期進行投資；(ii)在開發後培育項目的價值；及(iii)以滿意的價格出售該等項目。回收的現金將用於：(i)償還本集團貸款，以降低持續的財務成本，進而提升本集團之盈利能力；(ii)繼續投入新項目以創造另一個未來產生利潤的機會；及(iii)向股東分

董事會函件

派適當的回報作為投資人的投資回報。根據本公司的業務模型，本公司相信隨著中國經濟持續增長，以及一帶一路倡議的成功落實，經營利潤加上項目上升中的資本價值收益最終會為其股東帶來可觀的回報。

自二零零九年以來，本集團已於中國和海外投入了大量資本用於投資和開發不同優質地段的項目。隨著項目的穩定收入和中國經濟的穩定增長，若干項目的資本價值對比本集團的初始投入已形成令人滿意的增長。因此，董事會認為目前適合出售多個位於中國的成熟項目。潛在出售事項將會為本集團產生不少於約人民幣258,339,000元的現金，以實現本集團上述減債、再投資和分配的目標。本集團將在完成潛在出售事項後持續利用其自身作為國有企業的優勢，進一步於優質地段收購土地作開發用途，從而進一步擴大其於中國物流、工業和冷鏈行業的參與，鞏固我們的長期盈利能力和資本增益模型。本公司亦將逐漸增加其管理第三方房地產的投資組合作為收入來源，而非按照目前做法，基本上依靠資產投資作為收入來源。

潛在出售事項為衡量本集團的商業模型是否完整的基準。預期出售已開發物業及土地將會是本集團未來的日常活動。於完成潛在出售事項後，本公司可於其財務報表中公平地反映出售物業所產生的利潤(其為本公司模型項下其中一個主要收入)，亦能加強其現金狀況，以及建立持續正向的現金週期。

結合上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為潛在出售事項的主要條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

潛在出售事項之財務影響

倘出售嘉興集團事項落實，本集團預計將錄得收益約人民幣44,476,000元(相當於約港幣48,048,000元)，此乃按照(a)嘉興集團75%的初步最低投標價為人民幣111,389,000元(相當於約港幣120,334,000元)；減(b)因出售事項自外匯儲備撥回之匯兌虧損約人民幣5,454,000元(相當於約港幣5,892,000元)；及(c)嘉興集團綜合資產淨值於二零二三年六月三十日之賬面金額約人民幣66,106,000元(相當於約港幣71,414,000元)的75%，即人民幣49,580,000元(相當於約港幣53,561,000元)；及(d)相關交易開支及稅項約人民幣11,879,000元估算(相當於約港幣12,833,000元)。

董事會函件

倘寶地出售事項落實，本集團預計將錄得收益約人民幣39,854,000元（相當於約港幣43,055,000元），此乃按照(a)寶地100%的初步最低投標價為人民幣365,550,000元（相當於約港幣394,904,000元）；減(b)因出售事項自外匯儲備撥回之匯兌虧損約人民幣27,078,000元（相當於約港幣29,252,000元）；及(c)寶地100%股權於二零二三年六月三十日之賬面金額約人民幣282,866,000元（相當於約港幣305,380,000元）；及(d)相關交易開支及稅項約人民幣15,752,000元估算（相當於約港幣17,017,000元）。

扣除預期預扣稅及其他交易開支約人民幣11,879,000元（相當於約港幣12,833,000元）以及嘉興集團於二零二三年六月三十日持有的現金及銀行結餘約人民幣5,424,000元（相當於約港幣5,859,000元）（其中中國工業地產擁有嘉興75%權益（即人民幣4,068,000元（相當於約港幣4,395,000元））前，嘉興集團75%的初步最低代價約為人民幣274,221,000元（相當於約港幣296,241,000元）。經考慮上述所有現金流後，中國工業地產產生的現金約為人民幣258,274,000元（相當於約港幣279,013,000元）。

扣除預期預扣稅及其他交易開支約人民幣15,752,000元（相當於約港幣17,017,000元）以及寶地於二零二三年六月三十日持有的現金及銀行結餘約人民幣5,346,000元（相當於約港幣5,775,000元）前，寶地100%的初步最低代價約為人民幣365,550,000元（相當於約港幣394,904,000元）。經考慮上述所有現金流後，中國工業地產產生的現金約為人民幣344,452,000元（相當於約港幣372,112,000元）。由於中國工業地產擁有嘉興75%的權益，分配後中國工業地產產生的現金約為人民幣258,339,000元（相當於約港幣279,084,000元）。

根據本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告、本集團於二零二三年六月三十日的經審核綜合資產總值及負債總額分別為港幣16,904,000,000元及港幣12,679,000,000元。根據本通函附錄四所載「餘下集團未經審核備考財務報表」，假設完成已於二零二三年六月三十日進行，於二零二三年六月三十日，餘下集團之未經審核備考綜合資產總值及負債總額，經考慮出售75%嘉興集團的影響，將分別約為港幣16,781,000,000元及港幣12,521,000,000元，而出售100%寶地之影響將分別約為港幣16,876,000,000元及港幣12,579,000,000元。

股東應注意，上述估計僅供說明之用，不擬代表餘下集團（即除去嘉興集團或寶地後之本集團）於建議出售事項完成時之財務狀況。將於本集團綜合財務報表確認之潛在出售事項所產生實

董事會函件

際收益金額，取決於(其中包括)公開掛牌之最終競標價以及嘉興集團或寶地(視情況而定)之資產淨值，因此有待最終審核。

受完成所限及於完成後，嘉興集團(倘潛在出售事項通過出售嘉興的股份的方式實現)或寶地旗下各成員公司將不再為本公司附屬公司，而上述公司的財務資料亦不再綜合計入本集團的綜合財務報表。

所得款項擬定用途

建議出售事項所得款項淨額將擬用於償還本集團貸款，以降低持續的財務成本，進而提升本集團之盈利能力。

上市規則之涵義

按照初步最低代價金額計算，潛在出售事項之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過75%。因此，潛在出售事項預計將構成本公司一項非常重大出售事項，並須遵守上市規則第十四章下之申報、公佈及股東批准規定。

概無董事於潛在出售事項中有重大利益，故概無董事須就批准潛在出售事項及據此擬進行之交易之董事會決議案放棄表決權。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二三年十月二十四日(星期二)上午十一時正於香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。於股東特別大會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情批准潛在出售事項及其項下擬進行之交易，以及提前向董事授予建議授權以進行並完成潛在出售事項。於股東特別大會上提呈之所有決議案將以投票方式表決。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格，該代表委任表格亦於本公司網站(www.bphl.com.hk)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkex.com.hk)登載。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並將表格交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司之辦事處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，或根據本公司所發送通知信函按照印列之指示並使用提供之用戶名稱及密碼透過指定網

董事會函件

站(<https://spot-emeeting.tricor.hk>)交回，惟無論如何最遲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。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上表決。

根據上市規則第13.39(4)條，除純粹為程序或行政事宜外，股東於股東大會所作之一切表決均須以投票方式進行。根據細則第73條，於股東特別大會上提呈之決議案將以投票方式表決。

根據上市規則，於潛在出售事項中擁有重大權益之任何股東及其緊密聯繫人須於股東特別大會上就相關決議案放棄表決權。於最後實際可行日期，據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並無股東於潛在出售事項中擁有重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上就有關批准潛在出售事項之普通決議案放棄表決權。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，建議出售事項及據此擬進行之交易將按一般商務條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)推薦全體股東表決贊成股東特別大會通告所載之決議案。

補充資料

務請 閣下垂注本通函各附錄所載之附加資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
北京建設(控股)有限公司
公司秘書
鄭靜富
謹啟

二零二三年十月六日

1. 財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二三年六月三十日止六個月之管理層討論及分析以及財務資料分別於以下文件披露，該等文件已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.bphl.com.hk)登載：

- 日期為二零二一年四月二十九日之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之二零二零年年報(第6至25頁及第62至168頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042900608_c.pdf)；
- 日期為二零二二年四月二十五日之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之二零二一年年報(第6至26頁及第62至178頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042501626_c.pdf)；
- 日期為二零二三年四月二十七日之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之二零二二年年報(第6至24頁及第58至172頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042701536_c.pdf)；
及
- 日期為二零二三年九月二十八日之本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告(第4至44頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0927/2023092700684_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零二三年八月三十一日(即本通函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)本金總額約港幣3,062,173,000元之銀行貸款(以若干樓宇、投資物業、持作銷售之物業、現金及銀行結餘、貿易應收賬款以及本集團若干附屬公司之股本權益作抵押，並由本公司擔保)；(2)本金總額約人民幣1,251,446,000元之無抵押銀行貸款(相等於約港幣1,367,133,000元)；(3)本金總額約港幣4,116,148,000元之無擔保無抵押銀行貸款；及(4)本金總額約港幣917,253,000元之來自本公司同系附屬公司之貸款。

除上文所述或本通函其他部分所披露者以及集團內公司間負債及日常業務中之一般應付賬款外，於二零二三年八月三十一日，本集團概無任何其他已發行及未償還或同意發行但尚未發行之貸款資本、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。

3. 營運資金

按照若干銀行及其他貸款協議，若干銀行及其他貸款將自本通函日期起未來12個月內到期。有見及此，董事計劃在未來12個月內進行再融資，包括但不限於新債務融資，以償還現有銀行及其他貸款。此外，董事建議出售本集團部分項目，例如本通函所述潛在出售事項，以解除本集團的債務風險。本公司管理層定期評估公司是否能夠成功再融資。倘管理層認為如有任何事件或情況影響本集團的建議再融資，或再融資金額低於足以支持本集團營運資金的金額，董事已建議採取下述進一步措施，以籌集更多資金以滿足其營運資金需求。

董事認為，本集團自本通函日期起計未來12個月的營運資金是否充足取決於(i)完成新貸款融資及(ii)成功出售本集團之物業；如果成功，則(iii)獲得來自本公司控股公司或同系附屬公司之持續財務支持。

董事經審慎周詳查詢後認為，在計及(i)出售本集團物業產生的所得款項淨額；(ii)本集團之內部資源及經營產生的持續穩健現金流；(iii)本集團有能力於現有債項到期時透過融資活動為該等債項再融資(包括完成新債務融資及重續現有銀行借款及融通)；(iv)(若未能為現有債項再融資)來自本公司控股公司或同系附屬公司之持續財務支持及資金，因此，本集團具備足夠營運資金，可應付自本通函日期起最少十二(12)個月之資金需求。

本公司已獲得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

4. 重大不利變動

董事並不知悉自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表之結算日期)以來有發生任何情況或事件，可能令本集團之財務或經營狀況出現重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

本集團主要從事投資、發展及經營(i)高端和現代化普通倉庫；(ii)冷鏈物流倉庫；(iii)本地農產品交易及分銷之專業批發市場；(iv)現代化工業廠房；及(v)投資商業物業及一級土地開發。

本集團自身定位為專業地產如物流、冷鏈、工業和商業物業和從事一級土地開發之開發商。作為開發商，我們的利潤主要來自售出項目所得利潤。本集團的業務發展模型分為四個階段，分別是：融資－投資－管理和出售。

誠如本公司二零二二年年報所披露，緊隨二零二二年成功出售北京市通州區及江蘇省太昌市兩個物流項目，以及江蘇省三個工業項目，實現溢利約港幣594,967,000元，二零二二年度本集團股東應佔虧損由二零二一年的約港幣373,982,000元減少至二零二二年的約港幣121,967,000元。出售事項大部分所得款項已用於償還債項。本集團將盡力繼續出售各項成熟資產，以進一步減少債項及融資費用，並繼續提升盈利能力。

經過謹慎評估，本集團認為，前業務模式在目前充滿諸多不利因素的國際環境下未能持續，特別是，鑒於過去兩年借款利率不斷增加，本集團已決定盡快轉型為輕資產業務，因此，本集團持有的重資產項目將會盡快出售，以避免沉重的財務費用進一步影響本集團之盈利能力。若干資產出售現進入最後階段，預期二零二三年將有多個成功項目出售再收回資金。同時，本集團將發掘資產出售以外的其他實現工具，旨在加快現有資產出售、快速回籠資金。

自二零一九年以來，集團不斷深化穩步發展的冷鏈倉儲業務並深入發展冷鏈行業上下游供應鏈。目前，供應鏈業務的發展已初見成效，預計二零二三年將取得更好的成績。

潛在出售事項乃本集團出售物業之其中一個途徑，將產生現金約人民幣258,339,000元餘額擬用於償還本集團若干債務，進而於可見將來持續減省財務費用，並提升本集團之盈利能力。潛在出售事項對餘下集團之現有業務並無任何重大影響。餘下集團將繼續進行現有業務。

董事會認為，完成建議出售事項將打造正向現金循環，可提升本集團之現金水平，同時幫助本集團減少依賴債務融資，從而改善本集團日後之財務表現。

目標集團之未經審核財務資料

下文載列SSinolog (Jiaxing) I Pte. Ltd.及其附屬公司之未經審核綜合財務狀況表及實地工業地產發展(嘉興)有限公司(統稱「目標集團」)於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日之未經審核財務狀況表，以及SSinolog (Jiaxing) I Pte. Ltd.及其附屬公司之未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表，以及實地工業地產發展(嘉興)有限公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月(「有關期間」)之未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表，以及解釋性附註(統稱「未經審核財務資料」)。

未經審核財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)段及未經審核財務資料附註2所載基準編製。未經審核財務資料由董事純粹就載入有關建議出售事項的本通函編製。

本公司核數師安永會計師事務所(執業會計師)獲委聘按照香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的實務說明第750號根據香港上市規則就非常重大的出售事項審閱財務資料審閱本通函第II-2至II-19頁所載目標集團之未經審核財務資料。

審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，因此核數師並不保證可察覺可能於審核中發現的所有重大事項。故此，核數師不發表審核意見。

基於對目標集團未經審核財務資料進行之審閱，核數師並無發現任何事宜，致令其相信未經審核財務資料在各要項上未有按照未經審核財務資料附註2所載之編製基準編製。

(A) 嘉興集團

未經審核綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
收入	5,750	12,915	24,466	13,509	13,473
服務成本	(1,099)	(1,836)	(2,362)	(1,399)	(1,716)
毛利	4,651	11,079	22,104	12,110	11,757
投資物業之公平值變動淨額	17,904	11,701	59,446	58,003	(19,239)
其他收入及收益淨額	1,512	969	1,372	443	798
行政開支	(5,078)	(4,727)	(6,437)	(4,401)	(5,929)
財務費用	(7,995)	(7,199)	(1,018)	(900)	(10)
除稅前溢利／(虧損)	10,994	11,823	75,467	65,255	(12,623)
所得稅	(6,925)	(5,385)	(17,377)	(15,738)	3,589
年／期內溢利／(虧損)	4,069	6,438	58,090	49,517	(9,034)
其他全面收益／(虧損)					
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：					
— 換算海外業務之匯兌差額	1,264	828	(3,938)	(2,847)	(3,392)
可能於往後年度重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額	1,264	828	(3,938)	(2,847)	(3,392)
年／期內其他全面收益／(虧損) (扣除零所得稅)	1,264	828	(3,938)	(2,847)	(3,392)
年／期內其他全面收益／(虧損)總額	5,333	7,266	54,152	46,670	(12,426)

未經審核綜合財務狀況表

二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日

	於十二月三十一日			於
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	369	358	237	178
投資物業	385,938	409,414	435,743	397,550
已抵押及受限制銀行存款	3,764	—	—	—
非流動資產總值	<u>390,071</u>	<u>409,772</u>	<u>435,980</u>	<u>397,728</u>
流動資產				
貿易應收賬款	1,134	1,103	—	1,922
預付款項、按金及其他應收款項	21,909	21,908	545	692
已抵押及受限制銀行存款	—	1,839	—	—
現金及現金等價物	1,240	14,775	3,361	5,859
流動資產總值	<u>24,283</u>	<u>39,625</u>	<u>3,906</u>	<u>8,473</u>
流動負債				
其他應付款項及應計款項	(16,995)	(16,009)	(12,033)	(12,407)
應付同系附屬公司款項	(140,697)	(205,126)	(186,330)	(175,907)
應付一名非控股股東款項	(42,937)	—	—	—
銀行借款	(16,150)	—	—	—
流動負債總額	<u>(216,779)</u>	<u>(221,135)</u>	<u>(198,363)</u>	<u>(188,314)</u>
流動負債淨額	<u>(192,496)</u>	<u>(181,510)</u>	<u>(194,457)</u>	<u>(179,841)</u>
流動資產總值減流動負債	<u>197,575</u>	<u>228,262</u>	<u>241,523</u>	<u>217,887</u>

	於十二月三十一日			於
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	六月三十日 港幣千元 (未經審核)
非流動負債				
應付一名非控股股東款項	-	(66,508)	(61,431)	(58,636)
銀行借款	(121,600)	(44,717)	-	-
遞延收入	(33,878)	(61,552)	(55,769)	(52,635)
遞延稅項負債	(19,675)	(25,797)	(40,483)	(35,202)
非流動負債總額	<u>(175,153)</u>	<u>(198,574)</u>	<u>(157,683)</u>	<u>(146,473)</u>
資產淨值	<u>22,422</u>	<u>29,688</u>	<u>83,840</u>	<u>71,414</u>
權益				
本公司股東應佔權益				
已發行股本	1	1	1	1
儲備	<u>22,421</u>	<u>29,687</u>	<u>83,839</u>	<u>71,413</u>
權益總額	<u>22,422</u>	<u>29,688</u>	<u>83,840</u>	<u>71,414</u>

董事
岳臣

董事
鄭靜富

未經審核綜合權益變動表

截至二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月

	已發行股本 港幣千元 (未經審核)	匯兌波動儲備 港幣千元 (未經審核)	中國法定儲備 港幣千元 (未經審核)	保留溢利 港幣千元 (未經審核)	總額 港幣千元 (未經審核)
於二零二零年一月一日	1	(654)	773	16,969	17,089
年內溢利	-	-	-	4,069	4,069
年內其他全面收益：					
— 換算海外業務之匯兌差額	-	1,264	-	-	1,264
年內其他全面收益總額	-	1,264	-	4,069	5,333
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	1	610	773	21,038	22,422
年內溢利	-	-	-	6,438	6,438
年內其他全面收益：					
— 換算海外業務之匯兌差額	-	828	-	-	828
年內其他全面收益總額	-	828	-	6,438	7,266
轉撥至儲備	-	-	30	(30)	-
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	1	1,438	803	27,446	29,688
年內溢利	-	-	-	58,090	58,090
年內其他全面收益：					
— 換算海外業務之匯兌差額	-	(3,938)	-	-	(3,938)
年內全面收益／(虧損)總額	-	(3,938)	-	58,090	54,152
轉撥至儲備	-	-	(29)	29	-
於二零二二年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>(2,500)</u>	<u>774</u>	<u>85,565</u>	<u>83,840</u>

	已發行股本 港幣千元 (未經審核)	匯兌波動儲備 港幣千元 (未經審核)	中國法定儲備 港幣千元 (未經審核)	保留溢利 港幣千元 (未經審核)	總額 港幣千元 (未經審核)
於二零二二年一月一日	1	1,438	803	27,446	29,688
年內溢利	-	-	-	49,517	49,517
年內其他全面收益：					
— 換算海外業務之匯兌差額	-	(2,847)	-	-	(2,847)
年內全面收益／(虧損)總額	-	(2,847)	-	49,517	46,670
於二零二二年六月三十日	<u>1</u>	<u>(1,409)</u>	<u>803</u>	<u>76,963</u>	<u>76,358</u>
於二零二三年一月一日	1	(2,500)	774	85,565	83,840
期內虧損	-	-	-	(9,034)	(9,034)
期內其他全面虧損：					
— 換算海外業務之匯兌差額	-	(3,392)	-	-	(3,392)
期內全面虧損總額	-	(3,392)	-	(9,034)	(12,426)
於二零二三年六月三十日	<u>1</u>	<u>(5,892)</u>	<u>774</u>	<u>76,531</u>	<u>71,414</u>

未經審核現金流量表

截至二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
經營活動之現金流量					
除稅前溢利／(虧損)	10,994	11,823	75,467	65,255	(12,623)
就下列項目作出之調整：					
物業、廠房及設備項目折舊	83	102	104	53	51
銀行利息收入	(142)	(165)	(55)	(43)	(16)
政府補助	(1,362)	(802)	(1,287)	(400)	(625)
財務費用	7,995	7,199	1,018	900	10
一項投資物業公平值變動	(17,904)	(11,701)	(59,446)	(58,003)	19,239
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	(336)	6,456	15,801	7,762	6,036
貿易應收賬款(增加)／減少	(1,074)	67	1,048	(139)	(2,014)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少	538	695	18,881	20,729	(180)
其他應付款項及應計款項(增加)／減少	(4,383)	(2,078)	(3,968)	(4,232)	966
經營活動所得／(所用)現金 流量淨額	(5,255)	5,140	31,762	24,120	4,808

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
投資活動之現金流量					
已收利息	143	165	55	43	16
購買物業、廠房及設備項目	(34)	(79)	(8)	–	–
已收政府補助	–	27,491	–	–	–
收購時期限超過三個月之定期存款減少	–	2,012	1,748	–	–
投資活動之現金流量淨額	<u>109</u>	<u>29,589</u>	<u>1,795</u>	<u>43</u>	<u>16</u>
融資活動之現金流量					
償還銀行貸款	(22,486)	(95,798)	(42,521)	(44,082)	–
同系附屬公司墊款／(向同系附屬公司還款)淨額	(4,933)	58,789	(2,378)	6,646	(2,716)
一名非控股股東墊款	42	21,805	23	–	–
已付利息	(7,995)	(7,199)	(1,018)	(900)	(10)
融資活動之現金流量淨額	<u>(35,372)</u>	<u>(22,403)</u>	<u>(45,894)</u>	<u>(38,336)</u>	<u>(2,726)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(40,518)	12,326	(12,337)	(14,173)	2,098
於年／期初之現金及現金等價物	45,106	5,004	16,614	16,614	3,361
匯率變動之影響淨額	416	(716)	(916)	200	400
於年／期末之現金及現金等價物	<u><u>5,004</u></u>	<u><u>16,614</u></u>	<u><u>3,361</u></u>	<u><u>2,641</u></u>	<u><u>5,859</u></u>

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物結餘分析					
未經審核綜合財務狀況表所列之現金及					
現金等價物	1,240	14,775	3,361	1,236	5,859
加：已抵押及受限制銀行存款	<u>3,764</u>	<u>1,839</u>	<u>-</u>	<u>1,405</u>	<u>-</u>
未經審核綜合現金流量表所列之現金及					
現金等價物	<u><u>5,004</u></u>	<u><u>16,614</u></u>	<u><u>3,361</u></u>	<u><u>2,641</u></u>	<u><u>5,859</u></u>

財務資料備註

1. 公司資料

SSinolog (Jiaxing) I Pte. Ltd. (「嘉興」) 為於新加坡註冊成立之有限公司，註冊辦事處位於16 Raffles Quay #10-00 Hong Leong Building, Singapore 048581。

嘉興之主要活動為投資控股，其附屬公司實地工業地產發展(嘉興)有限公司從事工業廠房租賃及提供相關管理服務。

嘉興之直接控股公司為中國工業地產(控股)有限公司(「中國工業地產」，於英屬處女群島註冊成立之有限公司)。

董事認為，嘉興之最終控股公司為北京控股集團有限公司。北京控股集團有限公司為於中華人民共和國(「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。

2. 未經審核綜合財務報表之呈列及編製基準

嘉興截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，以及截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核財務資料乃純粹按照上市規則第14.68(2)(a)(i)條為載入北京建設(控股)有限公司(「本公司」，嘉興之中介控股公司)將就潛在出售事項刊發之通函而編製。

嘉興未經審核財務資料包含之金額乃按照編製本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)有關期間之綜合財務報表時採納之本公司相關會計政策(符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公認會計原則確認及計量。除按公平值計量之投資物業嘉興之未經審核財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

嘉興之未經審核財務資料並不包括足以構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第1號「呈列財務報表」界定之整套綜合財務報表，並應與本集團有關期間之相關已刊發年報一併閱讀。

(B) 寶地

未經審核綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
收入	5,750	12,915	24,466	13,509	13,473
服務成本	(1,099)	(1,836)	(2,362)	(1,399)	(1,716)
毛利	4,651	11,079	22,104	12,110	11,757
投資物業之公平值變動淨額	17,904	11,701	59,446	58,003	(19,239)
其他收入及收益淨額	1,511	968	1,372	442	798
行政開支	(5,007)	(4,564)	(6,393)	(4,363)	(5,918)
財務費用	(7,995)	(7,199)	(1,018)	(900)	(10)
除稅前溢利／(虧損)	11,064	11,985	75,511	65,292	(12,612)
所得稅	(6,925)	(5,385)	(17,377)	(15,738)	3,589
年／期內溢利／(虧損)	4,139	6,600	58,134	49,554	(9,023)
其他全面收益／(虧損)					
可能於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：					
— 換算海外業務之匯兌差額	11,224	6,365	(24,334)	(14,737)	(14,568)
可能於往後年度重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額	11,224	6,365	(24,334)	(14,737)	(14,568)
年／期內其他全面收益／(虧損) (扣除零所得稅)	11,224	6,365	(24,334)	(14,737)	(14,568)
年／期內其他全面收益／(虧損)總額	15,363	12,965	33,800	34,817	(23,591)

未經審核綜合財務狀況表

二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日

	於十二月三十一日			於
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	369	358	237	178
投資物業	385,938	409,414	435,743	397,550
已抵押及受限制銀行存款	3,764	—	—	—
非流動資產總值	<u>390,071</u>	<u>409,772</u>	<u>435,980</u>	<u>397,728</u>
流動資產				
貿易應收賬款	1,134	1,103	—	1,922
預付款項、按金及其他應收款項	21,909	21,908	545	692
已抵押及受限制銀行存款	—	1,839	—	—
現金及現金等價物	1,121	14,632	3,261	5,775
流動資產總值	<u>24,164</u>	<u>39,482</u>	<u>3,806</u>	<u>8,389</u>
流動負債				
其他應付款項及應計款項	(16,994)	(16,008)	(12,033)	(12,407)
應付同系附屬公司款項	(11,875)	(5,516)	(2,037)	—
銀行借款	(16,150)	—	—	—
流動負債總額	<u>(45,019)</u>	<u>(21,524)</u>	<u>(14,070)</u>	<u>(12,407)</u>
流動資產／(負債)淨額	<u>(20,855)</u>	<u>17,958</u>	<u>(10,264)</u>	<u>(4,018)</u>
流動資產總值減流動負債	<u>369,216</u>	<u>427,730</u>	<u>425,716</u>	<u>393,710</u>

	於十二月三十一日			於
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	六月三十日 港幣千元 (未經審核)
非流動負債				
銀行借款	(121,600)	(44,717)	-	-
遞延收入	(33,878)	(61,552)	(55,769)	(52,635)
遞延稅項負債	(19,968)	(26,090)	(40,776)	(35,495)
非流動負債總額	<u>(175,446)</u>	<u>(132,359)</u>	<u>(96,545)</u>	<u>(88,130)</u>
資產淨值	<u>193,770</u>	<u>295,371</u>	<u>329,171</u>	<u>305,580</u>
權益				
本公司股東應佔權益				
已發行股本	167,509	256,145	256,145	256,145
儲備	<u>26,261</u>	<u>39,226</u>	<u>73,026</u>	<u>49,435</u>
權益總額	<u>193,770</u>	<u>295,371</u>	<u>329,171</u>	<u>305,580</u>

董事
岳臣

董事
鄭靜富

未經審核綜合權益變動表

截至二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月

	已發行股本 港幣千元 (未經審核)	匯兌波動儲備 港幣千元 (未經審核)	中國法定儲備 港幣千元 (未經審核)	保留溢利 港幣千元 (未經審核)	總額 港幣千元 (未經審核)
於二零二零年一月一日	167,509	(7,939)	773	18,064	178,407
年內溢利	-	-	-	4,139	4,139
年內其他全面收益：					
— 換算海外業務之匯兌差額	-	11,224	-	-	11,224
年內其他全面收益總額	-	11,224	-	4,139	15,363
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	167,509	3,285	773	22,203	193,770
年內溢利	-	-	-	6,600	6,600
年內其他全面收益：					
— 換算海外業務之匯兌差額	-	6,365	-	-	6,365
年內其他全面收益總額	-	6,365	-	6,600	12,965
轉撥至儲備	-	-	30	(30)	-
中介控股公司注資	88,636	-	-	-	88,636
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	256,145	9,650	803	28,773	295,371
年內溢利	-	-	-	58,134	58,134
年內其他全面虧損：					
— 換算海外業務之匯兌差額	-	(24,334)	-	-	(24,334)
年內全面收益／(虧損)總額	-	(24,334)	-	58,134	33,800
轉撥至儲備	-	-	(29)	29	-
於二零二二年十二月三十一日	256,145	(14,684)	774	86,936	329,171

	已發行股本 港幣千元 (未經審核)	匯兌波動儲備 港幣千元 (未經審核)	中國法定儲備 港幣千元 (未經審核)	保留溢利 港幣千元 (未經審核)	總額 港幣千元 (未經審核)
於二零二二年一月一日	256,145	9,650	803	28,773	295,371
期內溢利	-	-	-	49,554	49,554
期內其他全面虧損：					
— 換算海外業務之匯兌差額	-	(14,737)	-	-	(14,737)
期年內全面收益／(虧損)總額	-	(14,737)	-	49,554	34,817
於二零二二年六月三十日	<u>256,145</u>	<u>(5,087)</u>	<u>803</u>	<u>78,327</u>	<u>330,188</u>
於二零二三年一月一日	256,145	(14,684)	774	86,936	329,171
期內虧損	-	-	-	(9,023)	(9,023)
期內其他全面虧損：					
— 換算海外業務之匯兌差額	-	(14,568)	-	-	(14,568)
期內全面虧損總額	-	(14,568)	-	(9,023)	(23,591)
於二零二三年六月三十日	<u>256,145</u>	<u>(29,252)</u>	<u>774</u>	<u>77,913</u>	<u>305,580</u>

未經審核現金流量表

截至二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
經營活動之現金流量					
除稅前溢利／(虧損)	11,064	11,985	75,511	65,292	(12,612)
就下列項目作出之調整：					
物業、廠房及設備項目折舊	83	102	104	53	51
銀行利息收入	(142)	(164)	(55)	(43)	(16)
政府補助	(1,362)	(802)	(1,287)	(400)	(625)
財務費用	7,995	7,199	1,018	900	10
一項投資物業公平值變動	(17,904)	(11,701)	(59,446)	(58,003)	19,239
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	(266)	6,619	15,845	7,799	6,047
貿易應收賬款(增加)／減少	(1,074)	67	1,048	(139)	(2,014)
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)／減少	538	695	18,893	20,728	(180)
其他應付款項及應計款項(增加)／減少	(4,383)	(2,078)	(3,968)	(4,258)	966
經營活動所得／(所用)現金 流量淨額	(5,185)	5,303	31,818	24,130	4,819

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
投資活動之現金流量					
已收利息	143	164	55	43	16
購買物業、廠房及設備項目	(34)	(79)	(8)	-	-
已收政府補助	-	27,491	-	-	-
收購時期限超過三個月之定期存款減少	-	2,012	1,748	-	-
投資活動之現金流量淨額	109	29,588	1,795	43	16
融資活動之現金流量					
直接控股公司之注資	-	88,636	-	-	-
償還銀行貸款	(22,486)	(95,798)	(42,521)	(44,082)	-
同系附屬公司墊款／(向同系附屬公司還款)淨額	(5,059)	(6,626)	(2,378)	6,646	(2,716)
已付利息	(7,995)	(7,199)	(1,018)	(900)	(10)
融資活動所用現金流量淨額	(35,540)	(20,987)	(45,917)	(38,336)	(2,726)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(40,616)	13,904	(12,304)	(14,163)	2,109
於年／期初之現金及現金等價物	45,091	4,885	16,471	16,471	3,261
匯率變動之影響淨額	410	(2,318)	(906)	206	405
於年／期末之現金及現金等價物	4,885	16,471	3,261	2,514	5,775

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物結餘分析					
未經審核綜合財務狀況表所列之現金及					
現金等價物	1,121	14,632	3,261	1,109	5,775
加：已抵押及受限制銀行存款	<u>3,764</u>	<u>1,839</u>	<u>-</u>	<u>1,405</u>	<u>-</u>
未經審核綜合現金流量表所列之現金及					
現金等價物	<u><u>4,885</u></u>	<u><u>16,471</u></u>	<u><u>3,261</u></u>	<u><u>2,514</u></u>	<u><u>5,775</u></u>

財務資料備註

1. 公司資料

寶地工業地產發展(嘉興)有限公司(「寶地」)為於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限公司，註冊辦事處位於中國浙江省嘉興市經濟技術開發區豐華路685號。

寶地之主要活動為從事工業廠房租賃及提供相關管理服務。

寶地之直接控股公司為SSinolog (Jiaxing) I Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之有限公司。

董事認為，寶地之最終控股公司為北京控股集團有限公司，其為一家於中國成立的國有企業，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。

2. 未經審核綜合財務報表之呈列及編製基準

寶地截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，以及截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核財務資料乃純粹按照上市規則第14.68(2)(a)(i)條為載入北京建設(控股)有限公司(「本公司」，寶地之中介控股公司)將就潛在出售事項刊發之通函而編製。

寶地未經審核財務資料包含之金額乃按照編製本公司有關期間之綜合財務報表時採納之本公司相關會計政策(符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公認會計原則確認及計量。除按公平值計量之投資物業寶地之未經審核財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

寶地之未經審核財務資料並不包括足以構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第1號呈列財務報表界定之整套綜合財務報表，並應與本集團有關期間之相關已刊發年報一併閱讀。

潛在出售事項完成後，餘下集團將繼續主要從事房地產，包括高端和現代化普通倉庫、冷鏈物流倉庫、本地農產品交易及分銷之專門批發市場、現代化工業廠房以及投資商業物業及一級土地開發。

下文載列餘下集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零二三年六月三十日止六個月之管理層討論及分析。就本通函而言，有關餘下集團之財務數據乃摘錄自本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二三年六月三十日止六個月之綜合財務報表。

1. 截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年期間」)

二零二三年期間之收入(扣除增值稅及政府附加費)約為港幣844,470,000元，較截至二零二二年期間約港幣399,530,000元增加約港幣444,940,000元或111.37%。二零二三年期間之毛利約為港幣145,950,000元，較二零二二年期間約港幣226,880,000元增加約港幣80,930,000元或35.67%。

高端及現代化普通倉庫

二零二三年期間，高端及現代化普通倉庫之收入約為港幣73,550,000元，較二零二二年期間約港幣106,780,000元減少約港幣33,230,000元或31.12%。收入減少主要由於二零二二年下半年出售江蘇新丹項目所致。

冷鏈物流倉庫

二零二三年期間，冷鏈物流倉庫之收入約為港幣17,810,000元，較二零二二年期間約港幣41,570,000元減少約港幣23,760,000元或57.16%。收入減少主要由於取消核酸檢測和消毒業務對收入影響較大。

貿易業務

二零二三年期間，貿易業務之收入約為港幣664,110,000元，較二零二二年期間約港幣133,330,000元增加約港幣530,780,000元或398.09%。收入增加主要得益於為高價值進口肉類和水產品提供綜合物流服務的供應鏈發展。

專門批發市場

二零二三年期間，專門批發市場之收入約為港幣21,250,000元，較二零二二年期間約港幣18,550,000元增加約港幣2,700,000元或14.56%。收入增長歸因於二零二三年期間平均入住率增加。

工業物業

二零二三年期間，工業物業之收入約為港幣26,390,000元，較二零二二年期間約港幣60,110,000元減少約港幣33,720,000元或56.10%。收入減少主要由於二零二二年下半年出售了江蘇的3個項目。

商業物業

二零二三年期間，商業物業之收入約為港幣41,370,000元，較二零二二年期間約港幣39,190,000元增加約港幣2,180,000元或5.56%。收入增加主要由於廣州項目平均出租率略有上升。

流動資金及財務資源

於二零二三年六月三十日，就會計目的而言，餘下集團之借款總額約為港幣8,552,730,000元(二零二二年十二月三十一日：約港幣8,881,780,000元)，其中包括銀行及其他借款。本集團之資產負債比率(即銀行及其他借款以及擔保債券總額(扣除現金及現金等價物以及受限制現金)除以權益總額)約為196.89%(二零二二年十二月三十一日：約181.23%)。

於二零二三年六月三十日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣8,552,730,000元，其中7.32%、31.91%及60.77%分別以美元(「美元」)、港幣(「港幣」)及人民幣(「人民幣」)計值。在該等銀行及其他借款中，41.36%須於一年內償還。於二零二三年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣722,960,000元，其中3.68%、2.44%及93.88%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣4,865,190,000元按浮動利率計息，現金及銀行結餘連同未動用之銀行融資現時足以為餘下集團業務提供資金。

於二零二三年六月三十日，本集團之流動比率及速動比率分別約為117.04%及77.72% (二零二二年十二月三十一日：分別約為76.84%及52.41%)。

於二零二三年六月三十日，本集團之總借款淨額(借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金)約為港幣7,829,770,000元(二零二二年十二月三十一日港幣8,145,800,000元)，較上一年度減少約港幣316,030,000元。

或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團並無或然負債(二零二二年十二月三十一日：無)。

資本開支

於二零二三年期間，本集團動用約港幣13,840,000元(二零二二年期間：約港幣22,610,000元)作為資本開支，包括購買物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金。

資本承擔

於二零二三年六月三十日，本集團尚未履行之已訂約資本承擔合共約為港幣576,360,000元，包括以下各項之承擔：

- 就物流設施及工業廠房承諾之未支付建築成本約人民幣424,910,000元(相當於約港幣459,030,000元)。
- 就北控城投應付之未支付注資約人民幣105,000,000元(相當於約港幣113,430,000元)。
- 就一間合營企業應付之未支付注資約500,000美元(相當於約港幣3,900,000元)。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大投資及添置資本資產之未來計劃。

庫務政策

本集團採納保守之庫務及風險管理政策，嚴格控制其現金。本集團之現金及現金等價物主要以港幣、人民幣及美元持有。盈餘現金一般以短期存款存置並以上述貨幣計值。

外匯風險

本集團主要於中國營運，其中國業務之大部分國內交易以人民幣結算，而本公司之融資活動主要以美元計值。與此同時，匯率波動將會影響綜合賬目時之貨幣換算，從而影響本集團之資產淨值。由於本集團部分借款及現金結餘以港幣及美元計值，故一旦人民幣兌港幣升值／貶值，本集團之資產淨值將會增加／減少。於二零二三年期間，本集團並無利用金融工具對沖外幣風險。由於外幣兌人民幣之匯率波動可能會對本集團構成重大財務影響，故本集團將密切監察其面對之外幣匯率波動風險。

資產押記

於二零二三年六月三十日，本集團有本金額約港幣2,416,840,000元之銀行貸款，以若干投資物業、現金及銀行結餘、貿易應收賬款以及本集團若干附屬公司之股權作抵押，且全部由本公司擔保。

訴訟

於二零二三年六月三十日，本集團並無待決訴訟。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，餘下集團共有483名(於二零二二年六月三十日：519名)僱員。二零二三年期間產生之員工成本總額約為港幣54,030,000元(二零二二年期間：港幣51,290,000元)(包括員工成本及董事薪酬)。僱員薪酬按其工作表現、專業經驗及現行市場慣例釐定。管理層定期檢討本集團之僱員薪酬政策及方案。除退休金外，亦可能根據對個人表現之評估，向若干僱員授出酌情花紅及購股權。

2. 截至二零二二年十二月三十一日止年度

截至二零二二年十二月三十一日止年度之收入(扣除營業稅)約為港幣1,288,670,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣697,900,000元增加約港幣590,770,000元或84.65%。截至二零二二年十二月三十一日止年度之毛利約為港幣444,680,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣435,620,000元增加約港幣9,060,000元或2.08%。

高端及現代化普通倉庫

截至二零二二年十二月三十一日止年度，高端及現代化普通倉庫之收入約為港幣189,990,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣193,290,000元減少約港幣3,300,000元或1.71%。收入減少主要由於(i)海南及眉山平均出租率下降；(ii)向上海租戶提供租金優惠。毛利率由截至二零二一年十二月三十一日止年度約92.73%輕微下降至截至二零二二年十二月三十一日止年度約89.02%。

冷鏈物流倉庫

截至二零二二年十二月三十一日止年度，冷鏈物流倉庫之收入約為港幣85,240,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣75,880,000元增加約港幣9,360,000元或12.34%。收入增加主要由於歸因於天津及青島的平均入住率上升。毛利率由截至二零二一年十二月三十一日止年度之約40.11%上升至截至二零二二年十二月三十一日止年度之約46.49%。

貿易業務

截至二零二二年十二月三十一日止年度，貿易業務之收入約為港幣748,170,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣186,370,000元增加約港幣561,800,000元或301.44%。收入增加主要由於為高價值進口肉類和水產品提供綜合物流服務的供應鏈開發。

專門批發市場

截至二零二二年十二月三十一日止年度，專門批發市場之收入約為港幣32,370,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣33,370,000元減少約港幣1,000,000元或3.00%。儘管平均入住率有所上升，但收入減少仍歸因於人民幣貶值。

工業物業

截至二零二二年十二月三十一日止年度，工業物業之收入約為港幣152,480,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣119,710,000元增加約港幣32,770,000元或27.37%。收入增加主要源於(i)嘉興市平均出租率上升；(ii)出售常州市物業。

商業物業

截至二零二二年十二月三十一日止年度，商業物業之收入約為港幣80,420,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣89,290,000元減少約港幣8,870,000元或9.93%。收入減少主要由於廣州平均入住率下降。

流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣8,881,780,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣10,683,350,000元)，其中包括：(i)約港幣3,306,210,000元來自銀行及其他借款；及(ii)約港幣5,575,570,000元來自美元擔保債券。本集團之資本負債比率(即銀行及其他借款以及擔保債券總額(扣除現金及現金等價物以及受限制現金)除以權益總額)約為181.23%(二零二一年十二月三十一日：約175.59%)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣3,306,210,000元，其中26.97%、23.36%及49.67%，分別以美元(「美元」)、港幣(「港幣」)及人民幣(「人民幣」)計值。在該等銀行及其他借款中，51.66%須於一年內償還。於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣735,980,000元，其中31.28%、1.56%及67.16%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣3,284,060,000

元按浮動利率計息，於二零二零年二月及二零二零年八月發行之美元擔保債券之票息率為每年5.95厘。現金及銀行結餘連同未動用之銀行融資現時足以為本集團業務提供資金。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為76.84%及52.41%（二零二一年十二月三十一日：分別約為130.93%及96.90%）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之總借款淨額（借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金）為港幣8,145,800,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣9,511,690,000元），較上一年度減少港幣1,365,890,000元。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無或然負債（二零二一年十二月三十一日：無）。

資本開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團動用約港幣22,590,000元（截至二零二一年十二月三十一日止年度：約港幣141,380,000元）作為資本開支，包括購買物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金。

資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團尚未履行之已訂約資本承擔合共約為港幣776,310,000元，包括以下各項之承擔：

- 就倉庫設施承諾之未支付建築成本約人民幣577,460,000元（相當於約港幣653,570,000元）。
- 就北控城投控股集團有限公司（「北控城投」）應付之未支付注資約人民幣105,000,000元（相當於約港幣118,840,000元）。
- 就應付一間合營企業之未支付注資約500,000美元（相當於約港幣3,900,000元）。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

截至二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團並無任何重大投資及添置資本資產之未來計劃。

庫務政策

本集團採納保守之庫務及風險管理政策，嚴格控制其現金。本集團之現金及現金等價物主要以港幣、人民幣及美元持有。盈餘現金一般以短期存款存置並以上述貨幣計值。

外匯風險

本集團主要於中國營運，其中國業務之大部分國內交易以人民幣結算，而本公司之融資活動主要以美元計值。與此同時，匯率波動將會影響綜合賬目時之貨幣換算，從而影響本集團之資產淨值。由於本集團部分借款及現金結餘以港幣及美元計值，故一旦人民幣兌港幣升值／貶值，本集團將會錄得資產淨值增加／減少。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無利用金融工具對沖其外幣風險。由於外幣兌人民幣之匯率波動可能會對本集團構成重大財務影響，故本集團將密切監察其所面對之外幣匯率波動風險。

重大投資及收購

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團概無任何重大投資及收購附屬公司及聯屬公司的事項。

資產押記

於二零二二年十二月三十一日，本集團有本金額約港幣1,566,060,000元之銀行貸款，以若干投資物業、現金及銀行結餘、貿易應收賬款以及於本集團若干附屬公司之股權作抵押，且全部由本公司擔保。

訴訟

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無待決訴訟。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團共有521名(二零二一年：504名)僱員。截至二零二二年十二月三十一日止年度產生之員工成本總額約港幣103,330,000元(二零二一年：約港幣103,350,000元)(包括員工成本及董事薪酬)。僱員薪酬按其工作表現、專業經驗及現行市場慣例釐定。管理層定期檢討本集團之僱員薪酬政策及方案。除退休金外，亦可能根據對個人表現之評估，向若干僱員授出酌情花紅及購股權。

3. 截至二零二一年十二月三十一日止年度

截至二零二一年十二月三十一日止年度之收入(扣除營業稅)約為港幣697,900,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣682,610,000元增加約港幣15,290,000元或2.24%。截至二零二一年十二月三十一日止年度之毛利約為港幣435,620,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣340,640,000元增加約港幣94,980,000元或27.88%。

高端及現代化普通倉庫

截至二零二一年十二月三十一日止年度，高端及現代普通倉庫之收入約為港幣193,300,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣171,640,000元增加約港幣21,660,000元或12.62%。收入增加主要歸咎於江蘇新丹項目在二零二零年下半年完成。毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度約92.44%輕微增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度約92.73%。

冷鏈物流倉庫

截至二零二一年十二月三十一日止年度，冷鏈物流倉庫之收入約為港幣75,880,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣52,150,000元增加約港幣23,730,000元或45.50%。收入增加主要源於增值服務收入增加。毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度約64.54%下跌至截至二零二一年十二月三十一日止年度約40.11%，乃因預防COVID-19產生之成本所致。

貿易業務

截至二零二一年十二月三十一日止年度，貿易業務之收入約為港幣186,370,000元，

較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣294,440,000元減少約港幣108,070,000元或36.70%。收入減少主要是由於COVID-19及尋求更改業務模式之影響所致。

專門批發市場

截至二零二一年十二月三十一日止年度，專門批發市場之收入約為港幣33,370,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣32,910,000元增加約港幣460,000元或1.40%。收入增加源於截至二零二一年十二月三十一日止年度平均出租率上升。

工業物業

截至二零二一年十二月三十一日止年度，工業物業之收入約為港幣119,710,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣63,790,000元增加約港幣55,920,000元或87.66%。收入大幅增加源於截至二零二一年十二月三十一日止年度蘇州市及常熟市項目之平均出租率上升。

商業物業

截至二零二一年十二月三十一日止年度，商業物業之收入約為港幣89,290,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣67,690,000元增加約港幣21,600,000元或31.91%。收入增加主要源於按委託經營合同進行北京項目之收入。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣10,683,350,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣10,244,160,000元)，其中包括：(i)約港幣4,945,990,000元來自銀行及其他借款；及(ii)約港幣5,737,360,000元來自美元擔保債券。本集團之資本負債比率(即銀行及其他借款以及擔保債券總額(扣除現金及現金等價物以及受限制現金)除以權益總額)約為175.59%(二零二零年十二月三十一日：約172.13%)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣4,945,990,000元，其中35.26%、17.20%及47.54%分別以美元(「美元」)、港幣(「港幣」)及人民幣(「人民幣」)計值。在該等銀行及其他借款中，47.81%須於一年內償還。於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1,171,670,000元，其中27.88%、

3.48%及68.64%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣3,811,890,000元按浮動利率計息，於二零二零年二月及二零二零年八月發行之美元擔保債券之票息率為每年5.95厘。現金及銀行結餘連同未動用之銀行融資現時足以為本集團業務提供資金。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為130.93%及96.90%(二零二零年十二月三十一日：分別約為104.12%及101.46%)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之總借款淨額(借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金)為港幣9,511,690,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣9,482,510,000元)，較上一年度增加港幣29,180,000元。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無或然負債(二零二零年十二月三十一日：無)。

資本開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團動用約港幣141,380,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：約港幣278,130,000元)作為資本開支，包括購買物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金。

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團尚未履行之已訂約資本承擔合共約為港幣1,040,640,000元，包括以下各項之承擔：

- 就倉庫設施承諾之未支付建築成本約人民幣740,770,000元(相當於約港幣908,030,000元)。
- 就北控城投應付之未支付注資約人民幣105,000,000元(相當於約港幣128,710,000元)。
- 就應付一間合營企業之未支付注資約500,000美元(相當於約港幣3,900,000元)。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下集團並無任何重大投資及添置資本資產之未來計劃。

庫務政策

本集團採納保守之庫務及風險管理政策，嚴格控制其現金。本集團之現金及現金等價物主要以港幣、人民幣及美元持有。盈餘現金一般以短期存款存置並以上述貨幣計值。

外匯風險

本集團主要於中國營運，其中國業務之大部分國內交易以人民幣結算，而本公司之融資活動主要以美元計值。與此同時，匯率波動將會影響綜合賬目時之貨幣換算，從而影響本集團之資產淨值。由於本集團部分借款及現金結餘以港幣及美元計值，故一旦人民幣兌港幣升值／貶值，本集團將會錄得資產淨值增加／減少。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無利用金融工具對沖其外幣風險。由於外幣兌人民幣之匯率波動可能會對本集團構成重大財務影響，故本集團將密切監察其所面對之外幣匯率波動風險。

重大投資及收購

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團概無任何重大投資及收購附屬公司及聯屬公司的事項。

資產押記

於二零二一年十二月三十一日，本集團有本金額約港幣1,622,360,000元之銀行貸款，以若干投資物業、現金及銀行結餘、貿易應收賬款以及於本集團若干附屬公司之股權作抵押，且全部由本公司擔保。

訴訟

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無待決訴訟。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有504名(二零二零年：521名)僱員。截至二零二一年十二月三十一日止年度產生之員工成本總額約港幣103,350,000元(二零二零年：約港幣104,970,000元)(包括員工成本及董事薪酬)。僱員薪酬按其工作表現、專業經驗及現行市場慣例釐定。管理層定期檢討本集團之僱員薪酬政策及方案。除退休金外，亦可能根據對個人表現之評估，向若干僱員授出酌情花紅及購股權。

4. 截至二零二零年十二月三十一日止年度

截至二零二零年十二月三十一日止年度之收入(扣除營業稅)約為港幣682,610,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣689,140,000元減少約港幣6,530,000元或0.95%。截至二零二零年十二月三十一日止年度之毛利約為港幣340,640,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣310,780,000元增加約港幣29,860,000元或9.61%。

高端及現代化普通倉庫

截至二零二零年十二月三十一日止年度，高端及現代普通倉庫之收入約為港幣171,640,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣180,990,000元減少約港幣9,350,000元或5.17%。收入減少主要歸咎於上海及眉山倉庫之平均出租率下跌。毛利率由截至二零一九年十二月三十一日止年度約93.07%輕微減少至截至二零二零年十二月三十一日止年度約92.44%。

冷鏈物流倉庫

截至二零二零年十二月三十一日止年度，冷鏈物流倉庫之收入約為港幣52,150,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣40,580,000元增加約港幣11,570,000元或28.51%。收入增加主要源於存貨週轉率上升，繼而增加增值服務收入。

貿易業務

截至二零二零年十二月三十一日止年度，貿易業務之收入約為港幣294,440,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣287,860,000元增加約港幣6,580,000元或

2.29%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，毛利率為1.37%。毛利率低乃由於在二零一九年開展新業務所致。

專門批發市場

截至二零二零年十二月三十一日止年度，專門批發市場之收入約為港幣32,910,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣22,730,000元增加約港幣10,180,000元或44.79%。收入增加源於年內平均出租率上升。

工業物業

截至二零二零年十二月三十一日止年度，工業物業之收入約為港幣63,790,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣24,350,000元增加約港幣39,440,000元或161.97%。收入劇增乃源於蘇州項目於年內完成，以及常熟項目的平均出租率有所上升。

商業物業

截至二零二零年十二月三十一日止年度，商業物業之收入約為港幣67,690,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣132,650,000元減少約港幣64,960,000元或48.97%。收入減少乃主要由於座落北京之酒店重新裝修所致。

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，就會計目的而言，本集團之借款總額約為港幣10,244,160,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣7,783,970,000元)，其中包括：(i)約港幣4,450,110,000元來自銀行及其他借款；及(ii)約港幣5,794,050,000元來自美元擔保債券。本集團之資本負債比率(即銀行及其他借款以及擔保債券總額(扣除現金及現金等價物以及受限制現金)除以權益總額)約為172.13%(二零一九年十二月三十一日：約135.68%)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款結餘約為港幣4,450,110,000元，其中22.68%、15.59%及61.73%分別以美元(「美元」)、港幣(「港幣」)及人民幣(「人民幣」)計值。在該等銀行及其他借款中，42.04%須於一年內償還。於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣761,650,000元，其中20.27%、2.14%

及77.59%分別以美元、港幣及人民幣計值。銀行及其他借款總額港幣3,500,110,000元按浮動利率計息，於二零二零年二月及二零二零年八月發行之美元擔保債券之票息率為每年5.95厘。現金及銀行結餘連同未動用之銀行融資現時足以為本集團業務提供資金。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為104.12%及101.46%（二零一九年十二月三十一日：分別約為42.67%及40.06%）。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之總借款淨額（借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金）為港幣9,482,510,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣6,821,030,000元），較上一年度增加港幣2,661,480,000元。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無或然負債（二零一九年十二月三十一日：無）。

資本開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團動用約港幣278,130,000元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：約港幣692,580,000元）作為資本開支，包括購買物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團尚未履行之已訂約資本承擔合共約為港幣769,690,000元，包括以下各項之承擔：

- 就倉庫設施承諾之未支付建築成本約人民幣539,870,000元（相當於約港幣641,100,000元）。
- 就北控城投應付之未支付注資約人民幣105,000,000元（相當於約港幣124,690,000元）。
- 就應付一間合營企業之未支付注資約500,000美元（相當於約港幣3,900,000元）。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團並無任何重大投資或添置資本資產之未來計劃。

庫務政策

本集團採納保守之庫務及風險管理政策，嚴格控制其現金。本集團之現金及現金等價物主要以港幣、人民幣及美元持有。盈餘現金一般以短期存款存置並以上述貨幣計值。

外匯風險

本集團主要於中國營運，其中國業務之大部分國內交易以人民幣結算，而本公司之融資活動主要以美元計值。與此同時，匯率波動將會影響綜合賬目時之貨幣換算，從而影響本集團之資產淨值。由於本集團部分借款及現金結餘以港幣及美元計值，故一旦人民幣兌港幣升值／貶值，本集團將會錄得資產淨值增加／減少。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無利用金融工具對沖其外幣風險。由於外幣兌人民幣之匯率波動可能會對本集團構成重大財務影響，故本集團將密切監察其所面對之外幣匯率波動風險。

重大投資及收購

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團概無任何重大投資及收購附屬公司及聯屬公司的事項。

資產押記

於二零二零年十二月三十一日，本集團有本金額約港幣2,539,280,000元之銀行貸款，以若干投資物業、現金及銀行結餘、貿易應收賬款以及於本集團若干附屬公司之股權作抵押，且全部由本公司擔保。

訴訟

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無待決訴訟。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有521名(二零一九年：680名)僱員。截至二零二零年十二月三十一日止年度產生之員工成本總額約為港幣104,970,000元(二零一九年：約港幣119,960,000元)(包括員工成本及董事薪酬)。僱員薪酬按其工作表現、專業經驗及現行行業慣例釐定。管理層定期檢討本集團之僱員薪酬政策及方案。除退休金外，餘下集團亦可能根據對個人表現之評估，向若干僱員授出酌情花紅及購股權。

餘下集團之未經審核備考財務資料

緒言

以下為除目標集團外之本集團(「餘下集團」)於潛在出售事項完成後之未經審核備考財務資料說明(「未經審核備考財務資料」)，包括餘下集團截至二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表。未經審核備考財務資料乃為說明潛在出售事項之影響而編製，(i)猶如潛在出售事項已於二零二三年六月三十日(對於未經審核備考綜合財務狀況表而言)完成，及(ii)猶如潛在出售事項已於二零二二年一月一日(對於截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言)完成。

餘下集團之未經審核備考財務資料由董事基於彼等之判斷、估計及假設，按照上市規則第4.29段編製，僅作說明之用。因其假設性質使然，其未必可真實反映餘下集團截至二零二三年六月三十日或任何未來日期之財務狀況，以及餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度或任何未來期間之財務表現及現金流量。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃基於本集團截至二零二三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)編製，並就潛在出售事項作出下文所載在事實方面可支持且直接歸因於潛在出售事項之若干備考調整。

餘下集團之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃基於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損益表、經審核綜合其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之已刊發年報)編製，並就潛在出售事項作出下文所載在事實方面可支持且直接歸因於潛在出售事項之若干備考調整。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之過往財務資料、本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之已刊發年報、本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之已刊發中期報告、本通函附錄二所載目標集團之過往財務資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表(出售嘉興集團75%的股權)

於二零二三年六月三十日

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (未經審核) (附註1)	港幣千元 (附註2(a))	港幣千元 (附註2(b))	港幣千元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	466,187	(178)	–	466,009
投資物業	4,411,648	(397,550)	–	4,014,098
使用權資產	64,634	–	–	64,634
商譽	102,441	–	–	102,441
於合營企業之投資	76,643	–	–	76,643
於聯營公司之投資	562,613	–	–	562,613
按公平值入賬並於其他全面收益內 處理之股本投資	12,723	–	–	12,723
持作發展或銷售之土地	4,155,301	–	–	4,155,301
非流動資產總值	9,852,190	(397,728)	–	9,454,462
流動資產				
待售開發中物業	20,979	–	–	20,979
持作銷售之物業	1,886,312	–	–	1,886,312
存貨	458,722	–	–	458,722
貿易應收賬款	115,934	(1,922)	–	114,012
預付款項、按金及其他應收款項	241,216	(692)	–	240,524
應收合營企業款項	5,554	–	–	5,554
按公平值入賬並於損益內處理之金融 資產	194,454	–	–	194,454
已抵押及受限制銀行存款	6,490	–	–	6,490
現金及現金等價物	722,325	(5,859)	283,408	999,874
	3,651,986	(8,473)	283,408	3,926,921
分類為持作銷售之出售集團資產	3,399,875	–	–	3,399,875
流動資產總值	7,051,861	(8,473)	283,408	7,326,796

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (未經審核) (附註1)	港幣千元 (附註2(a))	港幣千元 (附註2(b))	港幣千元 (未經審核)
流動負債				
貿易應付賬款	186,700	–	–	186,700
其他應付款項及應計款項	586,803	(12,407)	–	574,396
應付其他關聯方款項	531,551	–	–	531,551
銀行及其他借款	3,537,360	–	–	3,537,360
應付所得稅	103,066	–	–	103,066
賠償撥備	219,081	–	–	219,081
	<u>5,164,561</u>	<u>(12,407)</u>	<u>–</u>	<u>5,152,154</u>
與分類為持作銷售之資產直接相關之 負債	<u>865,775</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>865,775</u>
流動負債總額	<u>6,030,336</u>	<u>(12,407)</u>	<u>–</u>	<u>6,017,929</u>
流動資產淨值	<u>1,021,525</u>	<u>3,934</u>	<u>283,408</u>	<u>1,308,867</u>
流動資產減流動負債	<u>10,873,715</u>	<u>(393,794)</u>	<u>283,408</u>	<u>10,763,329</u>
非流動負債				
應付一間合營企業款項	191,007	–	–	191,007
應付其他關聯方款項	58,636	(58,636)	–	–
銀行及其他借款	5,015,369	–	–	5,015,369
遞延收入	74,677	(52,635)	–	22,042
界定福利責任	12,487	–	–	12,487
遞延稅項負債	1,296,961	(35,202)	–	1,261,759
非流動負債總額	<u>6,649,137</u>	<u>(146,473)</u>	<u>–</u>	<u>6,502,664</u>
資產淨值	<u><u>4,224,578</u></u>	<u><u>(247,321)</u></u>	<u><u>283,408</u></u>	<u><u>4,260,665</u></u>

	本集團 港幣千元 (未經審核) (附註1)	備考調整		餘下集團 港幣千元 (未經審核)
		港幣千元 (附註2(a))	港幣千元 (附註2(b))	
權益				
本公司股東應佔權益				
已發行股本	696,933	-	-	696,933
儲備	<u>1,563,887</u>	<u>(229,468)</u>	<u>268,564</u>	<u>1,602,983</u>
	2,260,820	(229,468)	268,564	2,299,916
非控股權益	<u>1,963,758</u>	<u>(17,853)</u>	<u>14,844</u>	<u>1,960,749</u>
權益總額	<u><u>4,224,578</u></u>	<u><u>(247,321)</u></u>	<u><u>283,408</u></u>	<u><u>4,260,665</u></u>

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表(出售嘉興集團75%的股權)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (未經審核) (附註1)	港幣千元 (附註3(a))	港幣千元 (附註3(b))	港幣千元 (未經審核)
經營活動之現金流量				
經營活動所用現金流量淨額	(533,896)	(29,223)	–	(563,119)
投資活動之現金流量				
購買物業、廠房及設備項目	(9,490)	8	–	(9,482)
收購投資物業	(125,537)	–	–	(125,537)
出售附屬公司所得款項淨額	2,455,659	–	310,581	2,766,240
已收政府補助	387	–	–	387
購買按公平值入賬並於其他全面 收益內處理之股本投資	(117)	–	–	(117)
向一間合營企業提供貸款還款	30,645	–	–	30,645
已收利息	32,315	(55)	–	32,260
收購時期限超過三個月之定期存款 減少	11,324	(1,748)	–	9,576
投資活動所得現金流量淨額	2,395,186	(1,795)	310,581	2,703,972

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (未經審核) (附註1)	港幣千元 (附註3(a))	港幣千元 (附註3(b))	港幣千元 (未經審核)
融資活動之現金流量				
新造銀行貸款	610,323	–	–	610,323
償還銀行貸款	(827,081)	42,521	–	(784,560)
新造其他貸款	34,968	–	–	34,968
償還其他貸款	(730,831)	–	–	(730,831)
償還擔保債券	(182,892)	–	–	(182,892)
附屬公司註銷時退還非控股權益				
持有人出資	(917)	–	–	(917)
償還中間控股公司	(407,957)	–	–	(407,957)
其他關聯方墊款淨額	(49,568)	(23)	–	(49,591)
已付利息	(632,819)	857	–	(631,962)
支付非控股權益持有人股息	(91,166)	–	–	(91,166)
融資活動所用之現金流量淨額	<u>(2,277,940)</u>	<u>43,355</u>	<u>–</u>	<u>(2,234,585)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(416,650)	12,337	310,581	(93,732)
於年初之現金及現金等價物	1,266,771	–	–	1,266,771
匯率變動之影響淨額	<u>(25,812)</u>	<u>916</u>	<u>–</u>	<u>(24,896)</u>
於年末之現金及現金等價物	<u><u>824,309</u></u>	<u><u>13,253</u></u>	<u><u>310,581</u></u>	<u><u>1,148,143</u></u>

餘下集團之未經審核備考綜合損益表(出售嘉興集團75%的股權)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (未經審核) (附註1)	港幣千元 (附註3(a))	港幣千元 (附註3(b))	港幣千元 (未經審核)
收入	1,313,135	(24,466)	–	1,288,669
銷售及服務成本	(846,348)	2,362	–	(843,986)
毛利	466,787	(22,104)	–	444,683
投資物業之公平值變動淨額	41,234	(59,446)	–	(18,212)
出售附屬公司收益	594,967	–	115,178	710,145
其他收入及收益淨額	56,254	(1,372)	–	54,882
銷售及分銷開支	(7,567)	–	–	(7,567)
行政開支	(239,919)	6,437	–	(233,482)
財務費用	(612,450)	857	–	(611,593)
分佔下列者之溢利或虧損：				
合營企業	18,369	–	–	18,369
聯營公司	(47,181)	–	–	(47,181)
除稅前溢利	270,494	(75,628)	115,178	310,044
所得稅	(216,179)	17,377	(13,801)	(212,603)
年內溢利	<u>54,315</u>	<u>(58,251)</u>	<u>101,377</u>	<u>97,411</u>
由下列者應佔：				
本公司股東	(121,967)	(31,665)	73,478	(80,154)
非控股權益	<u>176,282</u>	<u>(26,586)</u>	<u>27,899</u>	<u>177,595</u>
	<u>54,315</u>	<u>(58,251)</u>	<u>101,377</u>	<u>97,411</u>

餘下集團之未經審核備考綜合其他全面收益表(出售嘉興集團75%的股權)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (未經審核) (附註1)	港幣千元 (附註3(a))	港幣千元 (附註3(b))	港幣千元 (未經審核)
年內溢利	54,315	(58,251)	101,377	97,441
其他全面收益／(虧損)				
可能於往後年度重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：				
— 換算海外業務之匯兌差額	(628,639)	—	—	(628,639)
— 出售附屬公司	23,047	3,938	1,438	28,423
— 註銷附屬公司	(4,372)	—	—	(4,372)
— 分佔下列者之其他全面收益／(虧損)：				
合營企業	(62,826)	—	—	(62,826)
聯營公司	(19,087)	—	—	(19,087)
可能於往後年度重新分類至損益之其他全面收益淨額	(691,877)	3,938	1,438	(686,501)
不會於往後年度重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：				
— 按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資之公平值變動(扣除零所得稅)	737	—	—	737
— 界定福利計劃之精算虧損	(23)	—	—	(23)
— 分佔聯營公司之其他全面虧損	(3,265)	—	—	(3,265)
不會於往後年度重新分類至損益之其他全面虧損淨額	(2,551)	—	—	(2,551)

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (未經審核) (附註1)	港幣千元 (附註3(a))	港幣千元 (附註3(b))	港幣千元 (未經審核)
年內其他全面虧損(扣除零所得稅)	(694,428)	3,938	1,438	(689,052)
年內全面虧損總額	<u>(640,113)</u>	<u>(54,313)</u>	<u>102,815</u>	<u>(591,611)</u>
由下列者應佔：				
本公司股東	(756,596)	(29,524)	74,520	(711,600)
非控股權益	<u>116,483</u>	<u>(24,789)</u>	<u>28,295</u>	<u>119,989</u>
	<u>(640,113)</u>	<u>(54,313)</u>	<u>102,815</u>	<u>(591,611)</u>

附註：

- 為編製未經審核備考綜合財務狀況表，數額乃摘錄自本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團於二零二三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表，而為編製未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，數額乃分別摘錄自本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載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損益表、經審核綜合其他全面收益表及經審核綜合現金流量表。
- 已對未經審核備考綜合財務狀況表作出下列備考調整，當中假設建議出售事項已於二零二三年六月三十日完成：

估計出售收益(假設潛在出售事項已於二零二三年六月三十日完成)計算如下：

- 該等調整指終止確認目標集團於二零二三年六月三十日之資產及負債，當中假設潛在出售事項已於二零二三年六月三十日完成。目標集團之資產及負債摘錄自本集團之未經審核簡明綜合財務狀況表。

此外，該調整包括買方就結欠賣方之股東貸款已付各目標公司之墊款港幣175,907,000元。透過動用有關墊款，賣方將全面解除股東貸款，當中假設潛在出售事項已於二零二三年六月三十日完成。

(b) 該等調整指假設潛在出售事項已於二零二三年六月三十日完成下之估計出售收益，計算如下：

	附註	港幣千元
代價	(i)	296,241
減：已終止確認之目標集團淨資產	(ii)	(71,414)
加：目標集團之非控股權益		17,853
減：出售股東貸款	(iii)	(175,907)
減：目標集團累積外匯換算差額重新計入損益	(iv)	(5,892)
減：有關出售目標集團之所得稅開支	(v)	<u>(12,163)</u>
扣除交易成本前之估計出售收益		48,718
減：潛在出售事項應佔之估計交易成本	(vi)	<u>(670)</u>
估計出售收益(相當於約人民幣44,476,000元)		<u><u>48,048</u></u>

潛在出售事項產生的現金流量淨額分析：

	港幣千元
代價	296,241
減：潛在出售事項應佔之估計交易成本	(670)
減：有關出售目標集團的所得稅開支	(12,163)
減：目標集團所持現金及現金等價物	<u>(5,859)</u>
	<u><u>277,549</u></u>

附註：

(i) 該數額指買方於潛在出售事項完成時應付本公司之總代價為數人民幣274,000,000元(相等於約港幣296,000,000元)。

	港幣千元
代價	120,334
股東貸款	<u>175,907</u>
	<u><u>296,241</u></u>

- (ii) 該數額指目標集團於二零二三年六月三十日之資產淨值如下：

	港幣千元
目標集團於二零二三年六月三十日之資產	406,201
目標集團於二零二三年六月三十日之負債	(334,787)
	71,414
已終止確認之目標集團淨資產	71,414

- (iii) 該數額指按照出售協議出售之股東貸款，猶如潛在出售事項已於二零二三年六月三十日完成。
- (iv) 該數額指與目標集團海外業務有關且將轉撥至損益之累積貨幣換算差額，猶如潛在出售事項已於二零二三年六月三十日完成。
- (v) 該數額指就出售事項之收益應付中國稅務機關之估計預扣稅，乃基於10%之稅率計算。
- (vi) 交易成本指出售目標集團直接應佔之專業費用，估計將約為港幣670,000元，並假設有相關費用將以現金償付。
3. 已對未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出下列備考調整，當中假設潛在出售事項已於二零二二年一月一日完成：

估計出售收益(假設潛在出售事項已於二零二二年一月一日完成)計算如下：

- (a) 該等調整指剔除出售集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績及現金流量，當中假設潛在出售事項已於二零二二年一月一日完成。目標集團之全面收益表及現金流量表乃摘錄自本集團之經審核綜合全面收益表及現金流量表。

(b) 該等調整指假設潛在出售事項已於二零二二年一月一日完成下之估計出售收益，計算如下：

	附註	港幣千元
代價	(i)	341,666
減：已終止確認之目標集團淨資產	(ii)	(29,688)
加：目標集團之非控股權益		7,558
減：出售股東貸款	(iii)	(205,126)
減：目標集團累積外匯換算差額重新計入損益	(iv)	1,438
減：有關出售目標集團之所得稅開支	(v)	<u>(13,801)</u>
扣除交易成本前之估計出售收益		102,047
減：潛在出售事項應佔之估計交易成本	(vi)	<u>(670)</u>
估計出售收益		<u><u>101,377</u></u>

潛在出售事項產生的現金流量淨額分析：

	港幣千元
代價	341,666
減：潛在出售事項應佔之估計交易成本	(670)
減：有關出售目標集團的所得稅開支	(13,801)
減：目標集團所持現金及現金等價物	<u>(16,614)</u>
	<u><u>310,581</u></u>

附註：

(i) 該數額指買方於潛在出售事項完成時應付本公司之總代價為數人民幣279,000,000元(相等於約港幣342,000,000元)。

	港幣千元
代價	136,540
股東貸款	<u>205,126</u>
	<u><u>341,666</u></u>

- (ii) 該數額指目標集團於二零二二年一月一日之資產淨值如下：

	港幣千元
目標集團於二零二二年一月一日之資產	449,397
目標集團於二零二二年一月一日之負債	(419,709)
	<hr/>
已終止確認之目標集團淨資產	<u>29,688</u>

- (iii) 該數額指按照出售協議出售之股東貸款，猶如潛在出售事項已於二零二二年一月一日完成。
- (iv) 該數額指與目標集團海外業務有關且將轉撥至損益之累積貨幣換算差額，猶如潛在出售事項已於二零二二年一月一日完成。
- (v) 該數額指就出售目標集團之收益應付中國稅務機關之估計預扣稅，乃基於10%之稅率計算。
- (vi) 交易成本指出售目標集團直接應佔之專業費用，估計將約為港幣670,000元，並假設有相關費用將以現金償付。
4. 就餘下集團之未經審核備考財務資料而言，若適用，餘下集團於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表內之人民幣已按人民幣0.93元兌港幣1.00元之匯率兌換為港幣，而餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表內之人民幣已按人民幣0.86元兌港幣1.00元之匯率兌換為港幣。
5. 預期上述調整不會對餘下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表造成持續影響。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表(出售寶地100%的股權)

於二零二三年六月三十日

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (未經審核) (附註1)	港幣千元 (附註2(a))	港幣千元 (附註2(b))	港幣千元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	466,187	(178)	–	466,009
投資物業	4,411,648	(397,550)	–	4,014,098
使用權資產	64,634	–	–	64,634
商譽	102,441	–	–	102,441
於合營企業之投資	76,643	–	–	76,643
於聯營公司之投資	562,613	–	–	562,613
按公平值入賬並於其他全面收益內 處理之股本投資	12,723	–	–	12,723
持作發展或銷售之土地	4,155,301	–	–	4,155,301
非流動資產總值	9,852,190	(397,728)	–	9,454,462
流動資產				
待售開發中物業	20,979	–	–	20,979
持作銷售之物業	1,886,312	–	–	1,886,312
存貨	458,722	–	–	458,722
貿易應收賬款	115,934	(1,922)	–	114,012
預付款項、按金及其他應收款項	241,216	(692)	–	240,524
應收合營企業款項	5,554	–	–	5,554
按公平值入賬並於損益內處理之金融 資產	194,454	–	–	194,454
已抵押及受限制銀行存款	6,490	–	–	6,490
現金及現金等價物	722,325	(5,775)	377,887	1,094,437
分類為持作銷售之出售集團資產	3,651,986	(8,389)	377,887	4,021,484
流動資產總值	7,051,861	(8,389)	377,887	7,421,359

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (未經審核) (附註1)	港幣千元 (附註2(a))	港幣千元 (附註2(b))	港幣千元 (未經審核)
流動負債				
貿易應付賬款	186,700	–	–	186,700
其他應付款項及應計款項	586,803	(12,407)	–	574,396
應付其他關聯方款項	531,551	–	–	531,551
銀行及其他借款	3,537,360	–	–	3,537,360
應付所得稅	103,066	–	–	103,066
賠償撥備	219,081	–	–	219,081
	<u>5,164,561</u>	<u>(12,407)</u>	<u>–</u>	<u>5,152,154</u>
與分類為持作銷售之資產直接相關 之負債	<u>865,775</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>865,775</u>
流動負債總額	<u>6,030,336</u>	<u>(12,407)</u>	<u>–</u>	<u>6,017,929</u>
流動資產淨值	<u>1,021,525</u>	<u>4,018</u>	<u>377,887</u>	<u>1,403,430</u>
資產總額減流動負債	<u>10,873,715</u>	<u>(393,710)</u>	<u>377,887</u>	<u>10,857,892</u>
非流動負債				
應付一間合營企業款項	191,007	–	–	191,007
應付其他關聯方款項	58,636	–	–	58,636
銀行及其他借款	5,015,369	–	–	5,015,369
遞延收入	74,677	(52,635)	–	22,042
界定福利責任	12,487	–	–	12,487
遞延稅項負債	1,296,961	(35,495)	–	1,261,466
非流動負債總額	<u>6,649,137</u>	<u>(88,130)</u>	<u>–</u>	<u>6,561,007</u>
資產淨值	<u>4,224,578</u>	<u>(305,580)</u>	<u>377,887</u>	<u>4,296,885</u>

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (未經審核) (附註1)	港幣千元 (附註2(a))	港幣千元 (附註2(b))	港幣千元 (未經審核)
權益				
本公司股東應佔權益				
已發行股本	696,933	–	–	696,933
儲備	<u>1,563,887</u>	<u>(305,580)</u>	<u>344,886</u>	<u>1,603,193</u>
	2,260,820	(305,580)	344,886	2,300,126
非控股權益	<u>1,963,758</u>	<u>–</u>	<u>33,001</u>	<u>1,996,759</u>
	4,224,578	(305,580)	377,887	4,296,885
權益總額	<u><u>4,224,578</u></u>	<u><u>(305,580)</u></u>	<u><u>377,887</u></u>	<u><u>4,296,885</u></u>

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表(出售寶地100%的股權)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (未經審核) (附註1)	港幣千元 (附註3(a))	港幣千元 (附註3(b))	港幣千元 (未經審核)
經營活動之現金流量				
經營活動所用現金流量淨額	(533,896)	(29,279)	–	(563,175)
投資活動之現金流量				
購買物業、廠房及設備項目	(9,490)	8	–	(9,482)
收購投資物業	(125,537)	–	–	(125,537)
出售附屬公司所得款項淨額	2,455,659	–	417,931	2,873,590
已收政府補助	387	–	–	387
購買按公平值入賬並於其他全面收益 內處理之股本投資	(117)	–	–	(117)
向一間合營企業提供貸款還款	30,645	–	–	30,645
已收利息	32,315	(55)	–	32,260
收購時期限超過三個月之定期存款 減少	11,324	(1,748)	–	9,576
投資活動所得現金流量淨額	2,395,186	(1,795)	417,931	2,811,322

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (未經審核) (附註1)	港幣千元 (附註3(a))	港幣千元 (附註3(b))	港幣千元 (未經審核)
融資活動之現金流量				
新造銀行貸款	610,323	–	–	610,323
償還銀行貸款	(827,081)	42,521	–	(784,560)
新造其他貸款	34,968	–	–	34,968
償還其他貸款	(730,831)	–	–	(730,831)
償還擔保債券	(182,892)	–	–	(182,892)
附屬公司註銷時退還非控股權益持有 人出資	(917)	–	–	(917)
償還中間控股公司	(407,957)	–	–	(407,957)
其他關聯方墊款淨額	(49,568)	–	–	(49,568)
已付利息	(632,819)	857	–	(631,962)
支付非控股權益持有人股息	(91,166)	–	–	(91,166)
融資活動所用之現金流量淨額	<u>(2,277,940)</u>	<u>43,378</u>	<u>–</u>	<u>(2,234,562)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(416,650)	12,304	417,931	13,585
於年初之現金及現金等價物	1,266,771	–	–	1,266,771
匯率變動之影響淨額	<u>(25,812)</u>	<u>906</u>	<u>–</u>	<u>(24,906)</u>
於年末之現金及現金等價物	<u>824,309</u>	<u>13,210</u>	<u>417,931</u>	<u>1,255,450</u>

餘下集團之未經審核備考綜合損益表(出售實地100%的股權)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (未經審核) (附註1)	港幣千元 (附註3(a))	港幣千元 (附註3(b))	港幣千元 (未經審核)
收入	1,313,135	(24,466)	–	1,288,669
銷售及服務成本	(846,348)	2,362	–	(843,986)
毛利	466,787	(22,104)	–	444,683
投資物業之公平值變動淨額	41,234	(59,446)	–	(18,212)
出售附屬公司收益	594,967	–	161,567	756,534
其他收入及收益淨額	56,254	(1,372)	–	54,882
銷售及分銷開支	(7,567)	–	–	(7,567)
行政開支	(239,919)	6,393	–	(233,526)
財務費用	(612,450)	840	–	(611,610)
分佔下列者之溢利或虧損：				
合營企業	18,369	–	–	18,369
聯營公司	(47,181)	–	–	(47,181)
除稅前溢利	270,494	(75,689)	161,567	356,372
所得稅	(216,179)	17,377	(18,402)	(217,204)
年內溢利	<u>54,315</u>	<u>(58,312)</u>	<u>143,165</u>	<u>139,168</u>
由下列者應佔：				
本公司股東	(121,967)	(31,698)	77,824	(75,841)
非控股權益	<u>176,282</u>	<u>(26,614)</u>	<u>65,341</u>	<u>215,009</u>
	<u>54,315</u>	<u>(58,312)</u>	<u>143,165</u>	<u>139,168</u>

餘下集團之未經審核備考綜合其他全面收益表(出售實地100%的股權)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (未經審核) (附註1)	港幣千元 (附註3(a))	港幣千元 (附註3(b))	港幣千元 (未經審核)
年內溢利	<u>54,315</u>	<u>(58,312)</u>	<u>143,165</u>	<u>139,168</u>
其他全面收益/(虧損)				
可能於往後年度重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)：				
— 換算海外業務之匯兌差額	(628,639)	—	—	(628,639)
— 出售附屬公司	23,047	24,334	9,650	57,031
— 註銷附屬公司	(4,372)	—	—	(4,372)
— 分佔下列者之其他全面收益/(虧損)：				
合營企業	(62,826)	—	—	(62,826)
聯營公司	<u>(19,087)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(19,087)</u>
可能於往後年度重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>(691,877)</u>	<u>24,334</u>	<u>9,650</u>	<u>(657,893)</u>
不會於往後年度重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)：				
— 按公平值入賬並於其他全面收益內處理之股本投資之公平值變動(扣除零所得稅)	737	—	—	737
— 界定福利計劃之精算虧損	(23)	—	—	(23)
— 分佔聯營公司之其他全面虧損	<u>(3,265)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,265)</u>
不會於往後年度重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>(2,551)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,551)</u>

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (未經審核) (附註1)	港幣千元 (附註3(a))	港幣千元 (附註3(b))	港幣千元 (未經審核)
年內其他全面虧損(扣除零所得稅)	(694,428)	24,334	9,650	(660,444)
年內全面虧損總額	<u>(640,113)</u>	<u>(33,978)</u>	<u>152,815</u>	<u>(521,276)</u>
由下列者應佔：				
本公司股東	(756,596)	(18,470)	83,070	(691,996)
非控股權益	<u>116,483</u>	<u>(15,508)</u>	<u>69,745</u>	<u>170,720</u>
	<u>(640,113)</u>	<u>(33,978)</u>	<u>152,815</u>	<u>(521,276)</u>

附註：

- 為編製未經審核備考綜合財務狀況表，數額乃摘錄自本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團於二零二三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表，而為編製未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，數額乃分別摘錄自本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載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損益表、經審核綜合其他全面收益表及經審核綜合現金流量表。
- 已對未經審核備考綜合財務狀況表作出下列備考調整，當中假設潛在出售事項已於二零二三年六月三十日完成：

估計出售收益(假設潛在出售事項已於二零二三年六月三十日完成)計算如下：

 - 該等調整指終止確認目標集團於二零二三年六月三十日之資產及負債，當中假設潛在出售事項已於二零二三年六月三十日完成。目標集團之資產及負債摘錄自本集團之未經審核簡明綜合財務狀況表。

- (b) 該等調整指假設潛在出售事項已於二零二三年六月三十日完成下之估計出售收益，計算如下：

	附註	港幣千元
代價	(i)	394,904
減：已終止確認之目標集團淨資產	(ii)	(305,580)
減：目標集團累積外匯換算差額重新計入損益	(iv)	(29,252)
減：有關出售目標集團之所得稅開支	(v)	<u>(16,217)</u>
扣除交易成本前之估計出售收益		43,855
減：潛在出售事項應佔之估計交易成本	(vi)	<u>(800)</u>
估計出售收益(約人民幣39,854,000元)		<u><u>43,055</u></u>

潛在出售事項產生的現金流量淨額分析：

	港幣千元
代價	394,904
減：潛在出售事項應佔之估計交易成本	(800)
減：有關出售目標集團的所得稅開支	(16,217)
減：目標集團所持現金及現金等價物	<u>(5,775)</u>
	<u><u>372,112</u></u>

附註：

- (i) 該數額指買方於出售事項完成時應付本公司之總代價為數人民幣366,000,000元(相等於約港幣395,000,000元)。
- (ii) 該數額指目標集團於二零二三年六月三十日之資產淨值如下：

	港幣千元
目標集團於二零二三年六月三十日之資產	406,117
目標集團於二零二三年六月三十日之負債	<u>(100,537)</u>
已終止確認之目標集團淨資產	<u><u>305,580</u></u>

- (iii) 該數額指與目標集團海外業務有關且將轉撥至損益之累積貨幣換算差額，猶如潛在出售事項已於二零二三年六月三十日完成。
- (iv) 該數額指就出售事項之收益應付中國稅務機關之估計預扣稅，乃基於10%之稅率計算。
- (v) 交易成本指出售目標集團直接應佔之專業費用，估計將約為港幣800,000元，並假設有相關費用將以現金償付。

3. 已對未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出下列備考調整，當中假設潛在出售事項已於二零二二年一月一日完成：

估計出售收益(假設潛在出售事項已於二零二二年一月一日完成)計算如下：

- (a) 該等調整指剔除目標集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績及現金流量，當中假設潛在出售事項已於二零二二年一月一日完成。目標集團之全面收益表及現金流量表乃摘錄自本集團之經審核綜合全面收益表及現金流量表。
- (b) 該等調整指假設潛在出售事項已於二零二二年一月一日完成下之估計出售收益，計算如下：

	附註	港幣千元
代價	(i)	453,604
減：已終止確認之目標集團淨資產	(ii)	(295,371)
減：出售股東貸款	(iii)	(5,516)
減：目標集團累積外匯換算差額重新計入損益	(iv)	9,650
減：有關出售目標集團之所得稅開支	(v)	<u>(18,402)</u>
扣除交易成本前之估計出售收益		143,965
減：潛在出售事項應佔之估計交易成本	(vi)	<u>(800)</u>
估計出售收益		<u><u>143,165</u></u>

潛在出售事項產生的現金流量淨額分析：

	港幣千元
代價	453,604
減：潛在出售事項應佔之估計交易成本	(800)
減：有關出售目標集團的所得稅開支	(18,402)
減：目標集團所持現金及現金等價物	<u>(16,471)</u>
	<u><u>417,931</u></u>

附註：

- (i) 該數額指買方於潛在出售事項完成時應付本公司之總代價為數人民幣370,000,000元(相等於約港幣454,000,000元)。

	港幣千元
代價	448,088
股東貸款	5,516
	<u>453,604</u>

- (ii) 該數額指目標集團於二零二二年一月一日之資產淨值如下：

	港幣千元
目標集團於二零二二年一月一日之資產	449,254
目標集團於二零二二年一月一日之負債	<u>(153,883)</u>
已終止確認之目標集團淨資產	<u>295,371</u>

- (iii) 該數額指按照出售協議出售之股東貸款，猶如潛在出售事項已於二零二二年一月一日完成。
- (iv) 該數額指與目標集團海外業務有關且將轉撥至損益之累積貨幣換算差額，猶如出售事項已於二零二二年一月一日完成。
- (v) 該數額指就出售目標集團之收益應付中國稅務機關之估計預扣稅，乃基於10%之稅率計算。
- (vi) 交易成本指出售目標集團直接應佔之專業費用，估計將約為港幣800,000元，並假設有關費用將以現金償付。

4. 就餘下集團之未經審核備考財務資料而言，若適用，餘下集團於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表內之人民幣已按人民幣0.93元兌港幣1.00元之匯率兌換為港幣，而餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表內之人民幣已按人民幣0.86元兌港幣1.00元之匯率兌換為港幣。
5. 預期上述調整不會對餘下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表造成持續影響。

獨立申報會計師就編撰未經審核備考財務資料出具之鑒證報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就特定集團之未經審核備考財務資料編製以供載入本通函之報告全文。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

獨立申報會計師就編撰未經審核備考財務資料出具之鑒證報告

敬啟者：

我們已完成有關就北京建設(控股)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編撰 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告之鑒證業務，僅作說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就以公開掛牌方式進行建議非常重大出售事項(「潛在出售事項」)的建議授權所刊發日期為二零二三年十月六日的通函(「通函」)第IV-2至IV-24頁所載 貴集團於二零二三年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表和相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編撰未經審核備考財務資料所依據的適用準則於通函附錄四描述。

董事編撰未經審核備考財務資料，以說明建議出售事項對 貴集團於二零二三年六月三十日的財務狀況的影響，猶如潛在出售事項已於二零二三年六月三十日發生，亦說明潛在出售事項對 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如潛在出售事項已於二零二二年一月一日發生。作為此程序之一部分，有關 貴集團於二零二三年六月三十日之財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團之二零二三年中期報告，其包括截至二零二三年六

月三十日止六個月之財務報表，就此並無刊發審核或審閱報告。有關 貴集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴集團之二零二二年年報，其包括截至二零二二年十二月三十一日之財務報表，已就此刊發對持續經營的重大不確定因素發表無保留意見的審核報告。 貴集團二零二二年年報第58頁及第78頁載有與持續經營相關的重大不確定因素的詳細資料。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以載入投資通函內編撰未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及品質管理

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則獨立性及其他道德規範的規定，其乃基於正直、客觀、專業能力及盡職審查、保密及專業操守等基本原則制定。

本公司應用香港品質管理準則第1號企業進行財務報表的審核或審閱的質素控制，或其他核證或相關服務工作，要求本公司設計、實施及運營品質管理系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

我們的責任是按上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下作出匯報。對於我們先前就編撰未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而作出的任何報告而言，除對於該等報告發出日期的收件人的責任外，我們概不承擔任何責任。

我們按照香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3420號就編撰招股章程所載的備考財務資料作出報告的鑒證業務進行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序以對董事是否已按照上市規則第4.29段並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編撰未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是次委聘而言，我們並無責任更新用以編撰未經審核備考財務資料的任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且我們在是次委聘的過程中亦無審核或審閱用以編撰未經審核備考財務資料的財務資料。

載於通函內的未經審核備考財務資料純粹旨在說明建議出售事項對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如建議出售事項已於就說明選定的較早日期進行。因此，我們並不保證建議出售事項的實際結果將猶如呈列般發生。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥為編撰提交報告的合理鑒證業務，涉及進行程序以評估董事於編撰未經審核備考財務資料時所用的適用準則，有否提供合理基準以呈示建議出售事項直接產生的重大影響，並就下列各項獲取充足及適當的憑證：

- 相關備考調整是否已使該等準則產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整妥為應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師的判斷而定，當中會考慮申報會計師對 貴集團性質、與編撰未經審核備考財務資料有關的建議出售事項及其他相關業務情況的理解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們已獲取充足及適當的憑證，作為我們意見的基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編撰；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬適當。

此 致

北京建設(控股)有限公司董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二三年十月六日

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及估值證書全文，以供載入本通函。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
富衛金融中心
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」)將予出售位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益之市值，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，以便就物業權益於二零二三年年七月三十一日(「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二零二零年十二月三十一日生效之《香港測量師學會估值準則(二零二零年)》，並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二二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。

鑒於物業權益乃根據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。

估值方法

對 貴集團將予出售之物業權益進行估值時，吾等已採用市場法。

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。

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 貴集團之中國法律顧問北京市天元律師事務所就位於中國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及估值證書所載物業權益之合法性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。

吾等並無測試任何屋宇裝備，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作任何未來發展的合適性。吾等編製估值時，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」)為單位。

隨函附奉估值證書。

此 致

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda
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 FRICS MHKIS RPS(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

二零二三年十月六日

附註：張翹楚為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、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26年經驗。

估值證書

貴集團將出售之位於中國的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於 二零二三年七月三十一日 現況下之市場價值
中國浙江省嘉興市南湖區 豐華路685號寶地(嘉興) 國際產業園	<p>該物業包括建於一幅工業 用地上的八個倉庫、一座 綜合大樓及一些附屬建 築。</p> <p>根據不動產權證書，該 物業的佔地面積約為 143,308.80平方米(「平方 米」)，總建築面積(「總建 築面積」)約為94,455.43 平方米。該物業於二零 一九年左右竣工。</p> <p>該物業的土地使用權出讓 期限於二零六七年三月 二十三日到期，作工業用 途。</p>	<p>按吾等的實地視察及 貴 集團提供的資料，該物業 現時根據不同的租賃用作 出租，月租金總額為每月 人民幣2,096,649元。目 前的佔用率為約87.6%， 最遲於二零三年五月到 期。</p>	<p>人民幣368,000,000元 (人民幣 三億六千八百萬元)</p> <p>於出售事項前 貴集團 應佔54.36%權益：</p> <p>人民幣200,044,800元 (人民幣 二億四萬四千八百元)</p>

附註：

- 該物業由張杰雄(BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(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)於二零二三年八月十九日視察。
- 估值及本證書由由張翹楚(BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC
MHIREA FHKIoD皇家特許測量師學會註冊估價師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄
(BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA皇家特許測量師學會註冊估價師、中國註
冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) 皇家特許測量師學會註冊估價師
CAIA)編製。
- 根據嘉興市自然資源和規劃局發出、日期為二零二三年七月十二日、編號為浙(2023)嘉開不動產權
第0016550號的不動產權證書，佔地面積為143,308.80平方米的該物業的土地使用權及總建築面積為
94,455.43平方米該物業的房屋所有權均歸屬於寶地工業地產發展(嘉興)有限公司。該物業的土地使
用權出讓期限於二零六七年三月二十三日到期，作工業用途。
- 該物業的一般描述及市場資料摘要如下：
 - 位置：該物業位於中國浙江省嘉興市南湖區豐華路685號。
 - 交通：上海虹橋國際機場及嘉興站分別距離該物業約104.0公里及9.3公里。
 - 周邊地區性質：該地區主要是南湖區的工業區。

5. 吾等已獲北京市天元律師事務所就該物業權益提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- (a) 寶地工業地產發展(嘉興)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) 該物業的國有土地使用權及房屋所有權不涉及抵押、質押、查封、留置或其他權利限制；及
 - (c) 寶地工業地產發展(嘉興)有限公司有權依法使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理該物業的國有土地使用權和房屋所有權。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事共同及個別地願就本通函的資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員之權益披露

(a) 董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (%)
遇魯寧先生	實益擁有人	9,690,000	0.139
吳健南先生	實益擁有人	98,445,200	1.413
	配偶權益	9,729,000	0.140
	受控制法團權益	42,491,800	0.610
	(附註)		
		150,666,000	2.163

附註：42,491,800股股份由Jade Investment Limited持有，而Jade Investment Limited乃由吳健南先生及吳健南先生之配偶實益擁有。

(ii) 於相關股份之好倉

董事及最高行政人員於本公司購股權之權益於下文「購股權計劃」一節內單獨披露。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於股份或相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東名冊之權益或淡倉。

購股權計劃

董事姓名	購股權涉及之 相關股份數目	購股權授出 日期	購股權 行使價 (港幣)	購股權行使期	佔本公司 已發行 股本之 概約百分比 (%)
蕭健偉先生	5,000,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.0717
	3,000,000	二零一四年 八月二十八日	0.750	二零一四年八月二十八日至 二零二四年八月二十七日	0.0430
	4,000,000	二零一五年 四月八日	0.720	二零一五年四月八日至 二零二五年四月七日	0.0574
	<u>12,000,000</u>				<u>0.1721</u>
鄭靜富先生	2,500,000	二零一四年三月 三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.0359
	1,000,000	二零一四年 八月二十八日	0.750	二零一四年八月二十八日至 二零二四年八月二十七日	0.0143
	2,000,000	二零一五年 四月八日	0.720	二零一五年四月八日至 二零二五年四月七日	0.0287
	<u>5,500,000</u>				<u>0.0789</u>
馮魯寧先生	4,000,000	二零一四年 五月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.0574
	1,000,000	二零一四年 八月二十八日	0.750	二零一四年八月二十八日至 二零二四年八月二十七日	0.0143
	3,000,000	二零一五年 四月八日	0.720	二零一五年四月八日至 二零二五年四月七日	0.0430
	<u>8,000,000</u>				<u>0.1147</u>

董事姓名	購股權涉及之 相關股份數目	購股權授出 日期	購股權 行使價 (港幣)	購股權行使期	佔本公司 已發行 股本之 概約百分比 (%)
葛根祥先生	1,500,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.0215
	1,000,000	二零一五年 四月八日	0.720	二零一五年四月八日至 二零二五年四月七日	0.0143
	<u>2,500,000</u>				<u>0.0358</u>
朱武祥先生	1,500,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.0215
	1,000,000	二零一五年 四月八日	0.720	二零一五年四月八日至 二零二五年四月七日	0.0143
	<u>2,500,000</u>				<u>0.0358</u>
陳進思先生	1,500,000	二零一四年 三月三十一日	0.940	二零一四年三月三十一日至 二零二四年三月三十日	0.0215
	1,000,000	二零一五年 四月八日	0.720	二零一五年四月八日至 二零二五年四月七日	0.0143
	<u>2,500,000</u>				<u>0.0358</u>
宋立水先生	<u>1,000,000</u>	二零一五年 四月八日	0.720	二零一五年四月八日至 二零二五年四月七日	0.0143

附註：購股權概無歸屬期，行使價可於供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動之情況下調整。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(ii)須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 身為公司董事或僱員而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部擁有權益或淡倉之董事

就董事所知，於最後實際可行日期，以下身為相關公司董事或僱員之董事各自於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

董事姓名	於本公司股份或相關股份中 擁有之權益或淡倉之公司 (「相關公司」)之名稱	於相關公司之職位
朱瑩瑩先生	北控城市發展(全名載於下文)	董事
許志剛先生	北控城市發展	僱員
蕭健偉先生	皓明(全名載於下文)	董事

上述公司擁有以下須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文之規定向本公司及聯交所披露之股份或相關股份之權益：

於股份及相關股份之好倉

名稱	附註	所持股份數目、 身份及權益性質		所持相關股份數目、 身份及權益性質		總計	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (%)
		直接實益 擁有	透過一間 受控制 法團	直接實益 擁有	透過一間 受控制 法團		
皓明控股有限公司(「皓明」)	(a)	1,557,792,500	-	-	-	1,557,792,500	22.35
北控置業(香港)有限公司 (「北控置業香港」)	(b)	2,526,882,407	1,557,792,500	-	-	4,084,674,907	58.61
北京北控城市發展集團有限 公司(「北控城市發展」)	(c)	-	4,084,674,907	-	-	4,084,674,907	58.61
Illumination Holdings Limited(「Illumination」)	(d)	87,451,458	-	-	-	87,451,458	1.25
京泰實業(集團)有限公司 (「京泰實業」)	(e)	487,166,195	87,451,458	-	-	574,617,653	8.24
北京控股集團有限公司 (「北控集團」)	(f)	-	4,659,292,560	-	-	4,659,292,560	66.85

附註：

- (a) 皓明持有1,557,792,500股股份。
- (b) 北控置業香港(i)持有2,526,882,407股股份；及(ii)因於其全資附屬公司皓明之控股權益而被視為於皓明之1,557,792,500股股份中擁有權益。
- (c) 北控置業香港為北控城市發展之全資附屬公司。北控城市發展被視為於北控置業香港擁有權益之股份中擁有權益。
- (d) Illumination持有87,451,458股股份。
- (e) 京泰實業(i)持有487,166,195股股份；及(ii)因於其全資附屬公司Illumination之控股權益而被視為於Illumination之87,451,458股股份中擁有權益。京泰實業被視為於Illumination擁有權益之股份中擁有權益。

- (f) 北控城市發展及京泰實業為北控集團之全資附屬公司。北控集團被視為於北控城市發展及京泰實業擁有權益之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)知會本公司於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

3. 董事之其他權益

董事之競爭權益

於最後實際可行日期，朱瑩瑩先生亦為從事物業投資及發展業務的北控城市發展之董事，並被視為於直接或間接與本集團之業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

由於董事會獨立於上述公司之董事會，並擁有五名獨立非執行董事，故本集團之業務營運乃獨立於上述公司之業務，且按公平原則進行。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人概無擁有直接或間接與本集團之業務構成或可能構成競爭之業務。

董事之資產權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日期)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

本集團任何成員公司概無訂立於最後實際可行日期仍然生效，且任何董事於其中擁有重大權益並對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟或申索，董事亦不知悉任何待決或威脅針對本集團任何成員公司的重大訴訟或申索。

6. 專家及同意書

於本通函內提供意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家各自並無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股權或認購或提名人認購本集團任何成員證券的任何權利(無論是否具有法律效力)。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無在本集團任何成員公司的創辦中，或本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意按本要約文件所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 重大合約

以下為於緊接本通函日期前兩年內本集團成員公司訂立之屬重大或可能屬重大之合約(並非日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 中國物流基礎設施(控股)有限公司(「**中國物流基礎設施**」)(作為賣方)與JD Oriental Development III Limited(「**JD Oriental**」)(作為買方)於二零二三年八月二日訂立之買賣協議，內容有關買賣新陽置業有限公司(「**新陽**」)及新輝國際發展有限公司(「**新**

輝)各10%已發行股本，轉讓若干貸款，最終代價包括(i)人民幣180,000,000元為銷售股份，及(ii)人民幣2,792,579.41元為未償還貸款及應計利息的金額；

- (b) 德弘冷鏈產業投資(香港)有限公司(作為賣方)、中遠海運發展股份有限公司(作為買方)與天津港北建通成國際物流有限公司訂立日期為二零二三年七月十四日的產權交易合同及附屬協議，內容有關買賣目標公司50%的股權，代價為人民幣146,000,000元及附屬事宜；
- (c) 中國物流倉儲(控股)有限公司(「**中國物流倉儲**」)(作為賣方)與中外運物流投資控股有限公司(「**中外運**」)(作為買方)訂立日期為二零二三年四月二十八日的產權交易合同，內容有關買賣達名投資有限公司(「**達名**」)全部股權，代價為人民幣108,431,620元；
- (d) 中國物流倉儲、中外運、達名、海南達通倉儲有限責任公司(「**海南達通**」)與本公司訂立日期為二零二三年四月二十八日的補充協議，內容有關促使海南達通之少數股東與中外運訂立協議並償還關聯方債項(本協議作為上文(c)項所述協議的附屬協議訂立)；
- (e) 中國物流倉儲(作為賣方)與中外運(作為買方)訂立日期為二零二三年四月二十八日的產權交易合同，內容有關買賣海寶投資有限公司(「**海寶**」)全部股權，代價為人民幣277,861,760元；
- (f) 中國物流倉儲、中外運、海寶、廈門遜達洪通倉儲有限責任公司(「**廈門遜達**」)與本公司訂立日期為二零二三年四月二十八日的補充協議，內容有關促使廈門遜達之少數股東與中外運訂立協議並償還關聯方債項(本協議作為上文(e)項所述協議的附屬協議訂立)；及
- (g) 中國工業地產(控股)有限公司(作為賣方)與WXYZ I (BVI) Holdings Limited(作為買方)訂立日期為二零二二年十月十七日的買賣協議，內容有關買賣SSinolog (Taicang) IV Pte. Ltd.、SSinolog (Taicang) III Pte. Ltd.、SSinolog (Changshu) I Pte. Ltd.及SSinolog (Wuzhong) I Pte. Ltd.各自已發行股本總額的75%，代價為人民幣810,723,358元。

- (h) 中國物流基礎設施(作為賣方)與JD Oriental(作為買方)訂立日期為二零二二年二月二十八日的買賣協議，內容有關買賣新陽及新輝各自90%已發行股本、轉讓若干貸款及授予認購期權，最終代價包括(i)人民幣1,362,000,000元的經修訂待售股份之最低競標價，及(ii)人民幣41,280,000元的未償還貸款及應計利息的金額。

8. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為鄭靜富先生，彼為香港會計師公會、澳洲會計師公會、香港公司治理公會及特許公司治理公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

9. 展示文件

以下文件的文本將自本通函刊發日期起十四(14)日分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bphl.com.hk)刊載：

- (a) 本通函附錄四所載安永會計師事務所發出餘下集團未經審核備考財務資料的報告；
- (b) 本通函附錄五所載物業估值師所編製之估值報告；及
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所指之書面同意書。

股東特別大會通告



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)

茲通告北京建設(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年十月二十四日(星期二)上午十一時正於香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情以本公司普通決議案形式通過(不論有否修訂)下列決議案：

普通決議案

本通告內並無明確界定之用語及詞彙與本公司日期為二零二三年十月六日之通函所界定者具有相同涵義。

「動議本公司謹此授權及批准，按照本公司日期為二零二三年十月六日之通函所列主要條款以公開掛牌方式出售SSinolog (Jiaxing) I Pte. Ltd.的75%股權及寶地工業地產發展(嘉興)有限公司100%股權，並授權及批准根據潛在出售事項(構成非常重大出售事項)擬進行之交易，以及動議授權本公司任何一名或多名董事就落實潛在出售事項及據此擬進行之交易作出彼／彼等可能認為屬必須、適宜或合宜之一切行動及事宜，簽立及交付所有協議及文件以及採取有關措施。」

承董事會命
北京建設(控股)有限公司
公司秘書
鄭靜富

香港，二零二三年十月六日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上表決之股東，均有權委任一名或以上受委代表代其出席及表決。受委代表無需為本公司股東。如委任一名以上受委代表，則有關委任書須註明每名受委代表所代表之股份數目及類別。
2. 代表委任表格及簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，或使用本公司寄發的通知信函上所提供的用戶名稱及密碼，透過指定網址(<https://spot-emeeting.tricor.hk>)交回，方為有效。
3. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均有權親身或委派受委代表於股東特別大會上就該等股份表決，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則上述出席人士中排名首位或(視情況而定)較先者方有權就有關聯名持有股份表決，而就此而言，優先次序乃根據聯名持有人在股東名冊內就有關聯名持有股份之排名先後釐定。
4. 建議決議案之詳情載於本公司日期為二零二三年十月六日之通函。
5. 倘股東特別大會舉行當日上午八時三十分後任何時間懸掛八號或以上颱風信號、或由超強颱風引起的「極端情況」或「黑色」暴雨警告信號生效，則大會將延遲舉行。本公司將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bphl.com.hk)刊載公告，通知股東重新安排舉行的大會日期、時間及地點。股東特別大會在懸掛三號或以下熱帶氣旋警告信號、或黃色或紅色暴雨警告信號生效時仍如期舉行。在惡劣天氣下，閣下應自行決定是否出席大會，如選擇出席大會，則務請小心注意安全。

於本通告日期，執行董事為朱瑩瑩先生、許志剛先生、蕭健偉先生、張旭東先生、董麒麟先生、鄭靜富先生、馮魯寧先生、吳健南先生及任林先生；而獨立非執行董事為葛根祥先生、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及謝明先生。