

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，概不對因公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京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)

主要及關連交易

亞運村土地使用權轉讓協議

於二零一九年九月二十七日，本公司與北辰集團就該地塊之土地使用權簽訂轉讓協議，北辰集團擬出讓，及本公司擬受讓該地塊之土地使用權，轉讓價格之初步評估值約為人民幣47.39億元(不含稅項)，該轉讓價格最終將以具備相關資格的第三方資產評估機構對該地塊所進行評估，且經北京市國資委所核准的評估價值為依據，由本公司及北辰集團雙方確定。

為保障本公司及本公司股東利益，本公司與北辰集團(業績承諾方)於二零一九年九月二十七日簽訂了補償協議，補償協議構成轉讓協議不可分割的組成部分。據此，北辰集團向本公司就該地塊及其地上建築物於業績承諾期的收入作出補償承諾。北辰集團承諾，該地塊及其地上建築物於二零一九年、二零二零年及二零二一年完整的會計年度預計實現的承諾收入分別不低於人民幣8.08億元、7.62億元、8.93億元。

上市規則的涵義

由於按上市規則第14.07條就轉讓事項計算的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，因此轉讓事項構成上市規則第14章項下的主要交易。

於本公告日期，北辰集團持有1,161,000,031股A股，約佔總股份的34.48%，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，轉讓事項構成上市規則下本公司的關連交易。

因此，本公司須就轉讓事項遵守上市規則第14及14A章項下之申報、公佈、通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

另外，按照租賃合同的有關條文，行使購買權條款應經本公司的獨立H股股東批准。本公司將根據購買權條款的精神，就轉讓事項召開H股類別股東會。

一份載有(其中包括)(i)有關轉讓協議及轉讓事項的資料；(ii)獨立董事委員會就轉讓協議及轉讓事項致獨立股東的信函；(iii)獨立財務顧問就轉讓協議及轉讓事項致獨立董事委員會和獨立股東的建議函；及(iv)按上市規則第5章編製之物業估值報告之通函將於本公告刊發後超過15個營業日寄發予股東，此乃由於轉讓協議下的轉讓價格須待北京市國資委對評估報告作出核准後方可確定，以及本公司需要額外時間編製將載於通函中的財務資料及物業估值報告等。預期通函將於二零一九年十月三十一日或之前寄發予股東。

轉讓協議

於二零一九年九月二十七日，本公司與北辰集團就該地塊之土地使用權簽訂轉讓協議，其主要條款概述如下：

日期：二零一九年九月二十七日

訂約方：(i) 本公司，作為受讓方
(ii) 北辰集團，作為轉讓方

標的事項：該地塊之土地使用權，其詳情及背景請參閱下文「有關該地塊及土地使用權之背景及資料」一節。

轉讓價格：轉讓價格之初步評估值約為人民幣47.39億元(不含稅項)，該轉讓價格最終將由具備相關資格的第三方資產評估機構對該地塊所進行評估，且經北京市國資委所核准的評估價值為依據，由本公司及北辰集團雙方確定。

評估報告仍須經北京市國資委核准。於評估報告正式出具並經北京市國資委核准後，本公司將另行召開董事會對轉讓價格等進行審議，屆時本公司將與北辰集團另行簽訂補充協議以確認轉讓價格。本公司於簽訂補充協議後，將按照上市規則的要求另行刊發公告。

支付條款 : 於轉讓協議生效後30日內，本公司向北辰集團支付轉讓價格的95%，自本公司支付轉讓價格的95%之日(「交付日」)起，土地使用權視同交付給了本公司，本公司有權直接或者通過其關聯公司運營和管理該地塊，並享有和承擔與土地使用權相關的全部收益(包括但不限於租金收益)和成本，北辰集團對該地塊不享有任何佔有、使用、收益及其他任何權益，亦不得以任何形式控制或運營管理該地塊。

於土地使用權過戶至本公司名下後七日內，本公司向北辰集團支付剩餘5%的轉讓價格。

過戶 : 北辰集團應在轉讓協議生效後90日內，將該地塊過戶至本公司名下的書面申請及相關資料上報政府主管部門，本公司予以配合。

北辰集團將全部過戶材料提交至相關政府主管部門，並獲受理後12個月內，仍未成功辦理過戶登記手續的，本公司有權單方解除轉讓協議。如本公司解除轉讓協議，則北辰集團應在轉讓協議解除後90日內返還本公司已支付的全部轉讓價款，並按照中國人民銀行同期存款利率向本公司支付相應利息。

過渡期安排 : 於本公告之日，該地塊內約167,165.42平方米的土地使用權由北辰集團按照租賃合同及補充租賃協議租予本公司，詳見下文「有關該地塊及土地使用權之背景及資料」一節。

於租賃合同到期後，本公司將繼續按照租賃合同約定的租金標準向北辰集團支付租金並使用該地塊，直至交付日。北辰集團將在租賃合同到期後及交付日前，繼續履行租賃合同的義務並按照租賃合同約定的租金標準向本公司收取租金。若轉讓事項最終未能完成，北辰集團及本公司將另行協商確定並尋求其他方案，以使本公司可繼續經營該地塊的地上物業。

轉讓協議生效之先決條件：轉讓協議於協議雙方簽字蓋章之日起成立及對雙方有約束力，並自以下先決條件全部滿足後生效：

- (i) 北辰集團的董事會審議批准轉讓協議及轉讓事項；
- (ii) 本公司之董事會、股東大會及H股類別股東會批准轉讓事項的相關議案；及
- (iii) 北京市國資委出具對評估報告的核准。

目前上述先決條件尚未達成。

就上述(i)和(iii)項的先決條件，北辰集團同意在任何該等先決條件滿足後於可行情況下儘快將該情況通知本公司；而就上述(ii)項的先決條件，本公司同意在任何該等先決條件滿足後於可行情況下儘快將該情況通知北辰集團。

違約責任

： 轉讓協議簽署後，除不可抗力以外，任何一方不履行或不及時、不適當履行其在轉讓協議所約定的任何責任與義務，或違反其在轉讓協議之協定項下作出的任何陳述、保證，均構成違約。違約方應當根據守約方的要求繼續履行義務、採取補救措施或向守約方支付全面、足額的賠償金。前述賠償金應覆蓋因其違約行為所造成的經濟損失，但不得超過違約方訂立轉讓協議時預見到或應當預見到的因違反轉讓協議可能造成的損失。

北辰集團未按照轉讓協議約定將過戶材料提交至相關政府主管部門的，每逾期一日，北辰集團應按轉讓總價款0.0175%向本公司支付違約金；逾期超過90日的，本公司有權解除轉讓協議。本公司解除轉讓協議的，北辰集團除應退還本公司已支付的轉讓價款外，還應賠償本公司因此受到的損失。

本公司應按照轉讓協議約定按期支付轉讓價款，每逾期一日，本公司應按應付轉讓總價款0.0175%向北辰集團支付違約金；逾期超過90日的，北辰集團有權解除轉讓協定。北辰集團解除轉讓協議的，北辰集團應退還本公司已支付的轉讓價款，但本公司應賠償北辰集團因此受到的損失。

補償協議

為保障本公司及本公司股東利益，本公司與北辰集團於二零一九年九月二十七日簽訂了補償協議，約定了北辰集團對本公司的業績承諾及補償安排。補償協議構成轉讓協議不可分割的組成部分，其主要條款概要如下：

日期：二零一九年九月二十七日

訂約方：(i) 本公司
(ii) 北辰集團，作為業績承諾方

業績承諾期：二零一九年、二零二零年及二零二一年連續三個完整的會計年度

補償協議之生效：補償協議於補償雙方簽字蓋章之日起成立，自下列條件全部滿足後生效：

- (i) 轉讓協議生效；
- (ii) 北辰集團的董事會審議批准補償協議及其項下擬進行的交易；
- (iii) 本公司之董事會、股東大會及H股類別股東會議批准補償協議項下擬進行的交易的相關議案；
- (iv) 北京市國資委出具對評估報告的核准；
- (v) 根據轉讓協議的約定，該地塊交付給本公司之日。

目前上述先決條件尚未達成。

業績承諾 : 北辰集團承諾，該地塊及其地上建築物於二零一九年、二零二零年及二零二一年完整的會計年度預計實現的收入(「承諾收入」)分別不低於人民幣8.08億元、7.62億元、8.93億元。

業績補償安排 : 本公司將聘請具有證券期貨相關業務資格的會計師事務所在業績承諾期內每一個會計年度結束後四個月內，對該地塊的地上建築物的實際收入情況出具專項審核意見。如該地塊及其地上建築物在業績承諾期內截至每一個會計年度期末累計實際收入金額未能達到累計承諾收入金額，則北辰集團應向本公司履行業績補償義務。各期業績補償計算公式如下：

$$\text{當期業績補償金額}=(A-B)\times C/D-E$$

A = 自業績補償期初至當期期末該地塊及其地上建築物累計承諾收入

B = 自業績補償期初至當期期末該地塊及其地上建築物累計實際收入

C = 轉讓事項的轉讓價款

D = 評估報告中該地塊及其地上建築物合一評估值

E = 自業績補償期初至當期期末該地塊累計已補償金額

如當期補償金額小於零，按零計算，即已補償金額不沖回。北辰集團累計已支付的業績補償金額合計不應超過北辰集團於轉讓事項中獲得的總對價。

北辰集團應在收到本公司發出的業績補償通知後30日內以現金形式向本公司進行業績補償。

有關該地塊及土地使用權之背景及資料

本公司自成立至今一直擁有及經營該地塊上房產之所有權。惟北辰集團仍為該地塊的土地使用權的擁有人，屬「房地分離」的特殊產權情況。

租賃合同

根據本公司與北辰集團簽訂的租賃合同及補充租賃協議，於租賃期內，本公司可在該地塊上使用、經營、抵押及出售投資性房產及其配套設施物業。本公司每年按照租賃合同所約定的租金向北辰集團租賃使用該地塊。

經北辰集團提出要求，按照中國合同法第二百一十四條規定，租賃期限最長為二十年，故此租賃合同的最長租賃期限理應自一九九九年十月一日(即中國合同法正式實施之日)開始起算，至二零一九年九月三十日屆滿時(即二十年後)為止。因此，在二零一九年九月三十日後，租賃合同中涉及超過二零一九年九月三十日的租期部分以及與之相關的條款(包括租金及租金調整條款)可斷定為無效。

在租賃合同的期限提前屆滿後，如沒有合法的合同條文保障，北辰集團基於中國有關國有資產監管的法律要求有責任作出相關追究以確保國有資產不會流失，包括但不限於(i)要求禁止本公司繼續佔有及使用該地塊，(ii)要求本公司終止在該地塊之上現有之一切經營活動，(iii)要求本公司就無合同依據佔用該地塊期間按市場租金價格繳交土地佔用費，及(iv)要求本公司賠償其他經濟損失等。

北辰集團向本公司提出可按照預計約人民幣2.32億元年度租金續訂租賃合同，或按照初步評估值約人民幣47.39億元由本公司購買該地塊。董事會經綜合評估後認為：

- (1) 如繼續租賃該地塊，本公司需與北辰集團重新協商租期及年度租金，大部分土地剩餘使用年限在17-48年，租金水平將顯著高於二零一八年度實際租金，對本公司未來年度經營業績會產生直接不利影響，預期租金費用亦將高於轉讓事項下的年度折舊／攤銷金額；
- (2) 續租該地塊將直接增加地上物業的經營成本和現金流出，導致地上物業經營淨現金流顯著承壓；於購買該地塊的方案下，雖年度折舊／攤銷金額將增加人民幣1.34億元，但不影響相關物業的經營現金流；及
- (3) 購買該地塊將消除本公司未來無法持續使用該地塊的法律及經營風險，為未來對亞運村內本公司物業進行升級改造創造條件，並實現「房地合一」，提升本公司融資空間，對公司的持續健康發展及保障全體股東利益均有顯著裨益。詳見下文「轉讓事項的理由及裨益」一節。

購買權條款

根據租賃合同，於租賃合同有效期間內，本公司可選擇依其經營需要而要求向北辰集團受讓相關土地使用權，而北辰集團須於本公司提出上述要求時，與本公司共同辦理轉讓及受讓手續，將該土地使用權優先轉讓予本公司。

並且，本公司行使上述購買權時的轉讓價格以交易行為時獨立的資產評估機構的評估結果（「**實際評估值**」）及北方房地產諮詢評估中心對該等土地於一九九六年十二月三十一日之評估值（約為人民幣9.38億元）（「**一九九六年評估值**」）的較低者為準（以上有關優先購買權及轉讓價格之條款下稱「**購買權條款**」）。按照初步資產評估，該地塊的實際評估值遠高於該地塊之一九九六年評估值。

本公司與北辰集團按照購買權條款轉讓該地塊時應當符合及不違反該具體交易行為生效當時(而非簽訂租賃合同當時)有關法律、法規及規範性檔的禁止或限制性規定，包括但不限於全國人民代表大會常務委員會於二零零八年十月二十八日頒布並於二零零九年五月一日實施的《中華人民共和國企業國有資產法》，及國務院國有資產監督管理委員會(「國資委」)於二零零五年八月二十五日頒布並於二零零五年九月一日開始實施的《企業國有資產評估管理暫行辦法》等。如該地塊的轉讓價格低於國資委審核批准的實際評估值，則屬於「低價轉讓」行為，不符合中國目前的法律、法規及規範性檔的規定，將無法得到相關政府機關的批准。因此，鑒於該地塊之一九九六年評估值將遠低於其實際評估值，按照中國法律法規，購買權條款目前實際上已無法有效執行。

按照中國法律法規，購買權條款構成北辰集團向本公司作出的承諾。鑒於中國法律法規及政策的變化導致購買權條款無法有效執行，北辰集團擬將購買權條款項下的承諾變更如下：「本公司要求受讓租賃地塊土地使用權時，北辰集團須將該項土地使用權優先轉讓予本公司。該項土地使用權的轉讓價格以具備相關資格的第三方資產評估機構對該地塊所進行評估，且經國有資產監督管理規定的有權機構所核准的評估價值為依據，由北辰集團和本公司雙方最終確認」。購買權條款項下承諾的其他事項均未變更。

根據中國證券監督管理委員會《上市公司監管指引第4號—上市公司實際控制人，股東，關聯人，收購人以及上市公司承諾及履行》的相關規定，上述有關承諾變更的議案尚需提交臨時股東大會審議，承諾相關方及關聯股東需迴避表決。

土地使用權的資料

土地使用權為北辰集團於一九九七年四月十一日以出讓方式取得，按照北辰集團的財務報表，北辰集團於二零一七年度及二零一八年度就土地使用權收取的含稅租金分別為人民幣1,583.53萬元和人民幣1,608.86萬元。

土地使用權於北辰集團的財務報表中採用成本法核算，截至二零一八年十二月三十一日其經審計的賬面原值為人民幣94,328.16萬元，累計攤銷為人民幣35,111.84萬元，賬面淨值為人民幣59,216.32萬元。截至二零一九年五月三十一日未經審計的帳面原值為人民幣94,328.16萬元，累計攤銷為人民幣35,908.90萬元，帳面淨值為人民幣58,419.26萬元。

截至本公告之日，土地使用權的評估工作尚未完成，待評估報告正式出具並經北京市國資委核准後，本公司將另行召開董事會對交易價格等進行審議。

轉讓事項的理由及裨益

鑒於租賃合同的期限將予屆滿，本公司與北辰集團同意尋求雙方可接受之方案，以使本公司可繼續正常經營於該地塊上之物業。

消除潛在的法律和經營風險

如沒有合法的合同條文保障，北辰集團基於有關國有資產監管的法律要求，將有責任向本公司作出追究，確保國有資產不會流失，包括但不限於：要求禁止本公司繼續佔用並使用該地塊、要求本公司終止在該地塊上一切經營活動，和要求本公司賠償其他經濟損失等。轉讓事項將直接消除因租賃合同有效期屆滿而產生的潛在法律和經營風險，提升本公司資產的完整性和業務經營的穩定性。

為本公司未來對亞運村內本公司物業進行升級改造創造條件

目前由於本公司並不擁有亞運村土地的完整權益，限制了本公司對於亞運村整體升級改造的能力。於實現「房地合一」後，本公司可靈活自主對於亞運村土地作升級發展，包括可考慮通過完善亞運村功能配套、引入高精尖產業、優化綠地結構等措施，將亞運村打造成業態多元、空間開放、環境怡人、充滿綠色智慧的「城市會客廳」等方案。如可實現後續對亞運村的升級改造，將帶來提高亞運村周邊物業檔次、市場形象和租金收益水準的可能性，從而提升本公司收入，符合全體股東利益。

解決資產完整性問題

對於本公司核心物業如北京國際會議中心、五洲大酒店、匯園公寓等，本公司並不擁有相應土地的土地使用權，而是採用向北辰集團租賃的方式獲得使用權並每年向其支付租金。通過本次土地使用權收購，本公司實現了核心物業土地使用權的自主擁有，資產的完整性得到了保障。

提升融資空間

目前該地塊「房地分離」的現狀限制了本集團的融資空間。轉讓事項完成後，該地塊的產權狀況完善，將進一步提升本公司融資空間，增加本公司資本運作的靈活性。

轉讓事項之財務影響

轉讓事項完成後，若僅考慮擬支付的購買對價及承擔的契稅，預期本集團的投資物業及土地使用權資產合計將增加人民幣48.81億元。有關轉讓事項對本集團的財務影響之進一步資料將載於本公司將予寄發內容包括轉讓事項之通函內。

董事認為轉讓協議之條款屬公平合理，轉讓事項符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於按上市規則第14.07條就轉讓事項計算的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，因此轉讓事項構成上市規則第14章項下的主要交易。

於本公告日期，北辰集團持有1,161,000,031股A股，約佔總股份的34.48%，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，轉讓事項構成上市規則下本公司的關連交易。

因此，本公司須就轉讓事項遵守上市規則第14及14A章項下之申報、公佈、通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

另外，按照租賃合同的有關條文，行使購買權條款應經本公司的獨立H股股東批准。本公司將根據購買權條款的精神，就轉讓事項召開H股類別股東會。

租賃合同項下之交易為本公司的一項持續關連交易。根據轉讓協議下的過渡期安排，北辰集團及本公司雙方同意於租賃合同到期後，本公司將繼續按照租賃合同約定的租金標準向北辰集團支付租金並使用該地塊，即租賃合同項下原有的持續關連交易將按照過渡期安排繼續，直至交付日為止。

臨時股東大會及H股類別股東會

本公司將召開臨時股東大會及H股類別股東會並提呈普通決議案以批准(其中包括)轉讓協議及其項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)(i)有關轉讓協議及轉讓事項的資料；(ii)獨立董事委員會就轉讓協議及轉讓事項致獨立股東的信函；(iii)獨立財務顧問就轉讓協議及轉讓事項致獨立董事委員會和獨立股東的建議函；及(iv)按上市規則第5章編製之物業估值報告之通函將於本公告刊發後超過15個營業日寄發予股東，此乃由於轉讓協議下的轉讓價格須待北京市國資委對評估報告作出核准後方可確定，以及本公司需要額外時間編製將載於通函中的財務資料及物業估值報告等。預期通函將於二零一九年十月三十一日或之前寄發予股東。

一般資料

本公司的主要業務為發展物業、投資物業(含酒店)。

北辰集團為國有企業，主要從事房地產開發、會展及配套物業經營與管理等。

請亦參閱本公司於本公告之日期以海外監管公告形式刊發以及在上海證券交易所刊發的《北京北辰實業股份有限公司關聯交易公告》及《北京北辰實業股份有限公司關於控股股東擬變更有關承諾事項的公告》。

定義

「一九九六年 評估值」	指	定義請見本公告內「有關該地塊及土地使用權之背景及資料」一節；
「A股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元之境內普通股，有關股份於上海證券交易所上市(股票代碼：601588)；
「實際評估值」	指	定義請見本公告內「有關該地塊及土地使用權之背景及資料」一節；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「北京市國資委」	指	北京市人民政府國有資產監督管理委員會；
「北辰集團」	指	北京北辰實業集團有限責任公司，於本公告日持有本公司約34.48%股權，為本公司的控股股東；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	北京北辰實業股份有限公司，一家於中國註冊成立的中外合資股份有限公司，其A股和H股份別在上海證券交易所和聯交所上市交易；

「補償協議」	指	本公司與北辰集團於二零一九年九月二十七日簽訂的《業績承諾及補償協議》，據此，北辰集團向本公司就該地塊的地上物業於業績承諾期的收入作出補償承諾。補償協議構成轉讓協議不可分割的組成部分；
「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；
「交付日」	指	定義請見本公告內「轉讓協議」一節；
「董事」	指	本公司董事；
「臨時股東大會」	指	本公司將予召開及舉行以考慮及酌情批准(其中包括)轉讓協議及其項下擬進行之交易之臨時獨立股東大會；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「承諾收入」	指	定義請見本公告內「補償協議」一節；
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元之境外上市股份，有關股份於聯交所上市(股份代號：588)；
「H股類別股東會」	指	本公司將予召開及舉行以考慮及酌情批准(其中包括)轉讓協議及其項下擬進行之交易之H股類別股東會；
「H股股東」	指	H股持有人；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立H股股東」	指	同時亦為獨立股東之H股股東；

「獨立股東」	指	北辰集團及其聯繫人(如有)以外的股東；
「該地塊」	指	位於北京朝陽區北辰東路8號亞運村內部分土地，面積約為235,516.67平方米；
「土地使用權」	指	該地塊之土地使用權；
「租賃合同」	指	本公司與北辰集團於一九九七年四月十八日簽訂的《國有土地使用權租賃合同》，據此，北辰集團將該地塊內約195,165.42平方米的土地使用權租予本公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「業績承諾期」	指	二零一九年、二零二零年及二零二一年連續三個完整的會計年度；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「中國合同法」	指	全國人民代表大會常務委員會於一九九九年三月十五日頒布並於一九九九年十月一日實施的《中華人民共和國合同法》；
「購買權條款」	指	定義請見本公告內「有關該地塊及土地使用權之背景及資料」一節；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元之股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

- 「補充租賃協議」 指 本公司與北辰集團於二零零三年七月二十八日就租賃合同簽訂的補充協議，其中包括調整了按照租賃合同租予本公司的該地塊面積，由約195,165.42平方米變更為約167,165.42平方米；
- 「轉讓事項」 指 轉讓協議項下擬進行的交易；
- 「轉讓協議」 指 本公司與北辰集團就該地塊之土地使用權簽訂之日期為二零一九年九月二十七日的《土地使用權轉讓協議書》，而補償協議構成其不可分割的組成部分；
- 「評估報告」 指 由一家具備相關資格的第三方資產評估機構就該地塊之土地使用權出具之資產評估報告；
- 「%」 指 百分比。

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
執行董事及公司秘書
郭川

中國•北京，二零一九年九月二十七日

於本公告之日，本公司董事會由九名董事組成，包括六名執行董事賀江川先生、李偉東先生、李雲女士、陳德啟先生、張文雷女士及郭川先生，以及三名獨立非執行董事符耀文先生、董安生先生及吳革先生。

如本公告中、英文版出現歧義，一概以中文版為準。