

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(「本公司」)股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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)

與存款服務第三補充協議有關之 主要交易及持續關連交易及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及
本公司獨立股東之獨立財務顧問



元庫證券有限公司
Silverbricks Securities Company Limited

董事會函件載於本通函第4至13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14至15頁。元庫函件載於本通函第16至36頁。

本公司謹訂於二零二二年十二月二十九日(星期四)上午十一時正在香港灣仔港灣道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49至51頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請細閱該通告及盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並將其交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(地址為香港夏愨道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，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。

股東特別大會之預防措施

為保障本公司股東健康安全及防止新型冠狀病毒病(COVID-19)傳播，本公司將於股東特別大會上實行以下預防措施：

- (1) 限制股東特別大會的出席人數以避免會場過度擁擠
- (2) 座位間距維持適當的社交距離
- (3) 必須進行體溫篩檢/檢查
- (4) 必須佩戴外科口罩
- (5) 將不會提供茶點及不派發禮品

為本公司股東之健康安全着想，本公司強烈建議其股東藉委任股東特別大會主席為代表並於上述時間前交回代表委任表格，代替親身出席股東特別大會，以於股東特別大會上行使其表決權利。

二零二二年十二月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	14
元庫函件.....	16
附錄一 — 財務資料.....	37
附錄二 — 一般資料.....	40
股東特別大會通告	49

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「北控集團」	指	北京控股集團有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之主要股東
「北控集團財務」	指	北京控股集團財務有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為北控集團之聯繫人
「董事會」	指	董事會
「上限」	指	本集團於存款服務總協議、第一補充協議、第二補充協議及／或第三補充協議年期內任何特定日子於北控集團財務存放之最高每日存款結餘金額(包括其相應應計利息)
「本公司」	指	北京建設(控股)有限公司(股份代號：925)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「存款服務」	指	北控集團財務根據存款服務總協議向本集團提供之存款服務
「存款服務總協議」	指	本公司與北控集團財務於二零一五年六月二十九日訂立之存款服務總協議(經不時修訂及補充)
「董事」	指	本公司董事
「第一補充協議」	指	本公司與北控集團財務於二零一七年四月二十八日就修訂存款服務總協議之若干條文而訂立之第一補充協議

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，乃為就第三補充協議、建議新訂上限及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	北控集團及其聯繫人以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十二月六日，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
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二補充協議」	指	本公司與北控集團財務於二零一九年十月二十九日就修訂存款服務總協議之若干條文而訂立之第二補充協議
「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	本公司將召開之股東特別大會(包括其任何續會)，以考慮及酌情批准第三補充協議、建議新訂上限及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「元庫」	指	元庫證券有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司之獨立財務顧問，負責就第三補充協議之條款、建議新訂上限及據此擬進行之交易是否屬合理及公平向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「第三補充協議」	指	本公司與北控集團財務於二零二二年十月二十五日就修訂存款服務總協議之若干條文而訂立之第三補充協議
「%」	指	百分比

於本通函內，以人民幣計值之數字已按概約匯率人民幣0.89763元兌港幣1.0000元換算為港幣，以作說明用途。



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：

錢旭先生
趙建鎖先生
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

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：

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

**與存款服務第三補充協議有關之
主要交易及持續關連交易及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年十月二十五日、二零二二年十一月十四日及二零二二年十二月五日之公佈，內容有關存款服務之第三補充協議。

董事會函件

根據上市規則，本集團根據第三補充協議(i)本公司之重大交易須遵守上市規則第十四章的報告、公告及股東批准規定；及(ii)本公司之持續關連交易須遵守上市規則第14A章的報告、公告及獨立股東之批准規定。

本通函旨在向閣下提供更多資料，其中包括(i)有關第三補充協議及建議新訂上限之進一步資料、(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議、(iii)獨立財務顧問元庫致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、(iv)上市規則所要求的其他資料，及(v)股東特別大會通告。

背景資料

茲提述本公司日期為二零一五年六月二十九日、二零一七年四月二十八日及二零一九年十月二十九日之公佈，內容分別有關存款服務總協議、第一補充協議及第二補充協議。本公司已與北控集團財務訂立有關延長存款服務總協議年期及建議新訂上限之第三補充協議。

第三補充協議

日期：二零二二年十月二十五日(交易時段後)

訂約方：

- (1) 本公司
- (2) 北控集團財務

有關北控集團財務之進一步資料載於下文「本公司及北控集團財務之資料」一段。

標的事項

根據第三補充協議，訂約各方同意將存款服務總協議之年期延長至截至二零二五年十二月三十一日止三個財政年度，並就其項下擬進行之持續關連交易規定獲延長時段內各財政年度的新訂年度上限為港幣400,000,000元。除上述修改外，存款服務總協議之其他條款全部維持不變。第三補充協議將由獲獨立股東於股東特別大會上批准當日起生效。

年期

存款服務總協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿。根據第三補充協議，存款服務總協議之年期將延長至二零二五年十二月三十一日。

存款利息

本集團根據存款服務總協議於北控集團財務存放存款應計利息之利率將不低於下列各項：

- (a) 中國人民銀行就相同年期之同類存款頒佈之基準利率；
- (b) 香港及中國商業銀行就相同年期之同類存款向本集團提供之利率；及
- (c) 北控集團財務就同類存款向北控集團其他成員公司提供之利率。

先決條件

第三補充協議將於下列先決條件達成後生效：

- 遵守上市規則項下之獨立股東批准規定。

董事會函件

建議新訂上限

過往存款結餘金額

於截至二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零二二年九月三十日止九個月本集團於北控集團財務存放之每日存款結餘(包括其任何應計利息)之最高金額，以及每個對應期間之獲批准上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零二二年
	二零二零年	二零二一年	九月三十日止
	港幣百萬元	港幣百萬元	九個月
	概約	概約	港幣百萬元
該年度／期間止每日存款結餘之最高金額	396	399	399
獲批准上限	400	400	400

建議新訂存款結餘上限

於截至二零二五年十二月三十一日止三個財政年度本集團於北控集團財務存放之每日存款結餘(包括其任何應計利息)之最高金額之建議新訂上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
建議新訂上限	400	400	400

於釐定存款服務截至二零二五年十二月三十一日止三個財政年度之建議新訂上限時，本公司已考慮下列各項：(i)本集團存放於北控集團財務之過往最高每日存款結餘金額；及(ii)參考本集團最近期之可用現金及現金等價物金額。於二零二二年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘金額約為港幣6.3億元。

內部監控及風險管理措施

本公司就存款服務已經採取並將會繼續採取下列內部監控及風險管理措施：

1. 本集團自願按非獨家基準使用北控集團財務之服務，並無義務就存款服務委聘北控集團財務。北控集團財務僅為向本集團提供服務之眾多金融機構之一；
2. 於北控集團財務存放存款前，本集團之庫務部門會查核北控集團財務提供之利率，並透過電話或電郵與最少兩至三間與本集團有業務關係之主要獨立商業銀行提供之利率作比對，務求確保存款利率不低於中國及香港其他獨立國內商業銀行相同存款服務當時之適用利率；
3. 本集團之庫務部門將向首席財務官報告，供後者於北控集團財務與商業銀行之間選擇最佳利率；
4. 本集團之庫務部門將密切監察於北控集團財務存放之存款總額，確保結餘總額少於不時適用的上限；
5. 本集團之庫務部門將每月向本公司首席財務官匯報存放於北控集團財務的存款結餘總額；及
6. 本集團之庫務部門將要求北控集團財務向其提供多項財務指標之足夠資料及全年財務報表，使本公司能夠監察及審閱北控集團財務之財務狀況。根據存款服務總協議，北控集團財務必須知會本公司任何嚴重影響其財務狀況之司法、法律或監管程序或調查。本公司如認為北控集團財務之財務狀況出現任何重大不利變動，則會採取適當措施(包括提前提取存款或暫停進一步存放存款)，以保障本公司之利益。

本集團根據存款服務總協議存放存款之財務影響

董事認為，本集團根據存款服務總協議於北控集團財務存放存款將不會對本集團之盈利、資產及負債造成重大影響。

訂立第三補充協議之理由及帶來之裨益

根據最新的流動資金狀況，本集團擬出售其部分項目，並計劃獲取新債務融資，包括但不限於來自本公司最終控股股東北控集團的持續財務資助及資金，以履行償還於二零二三年到期的現有擔保債券及貸款。本集團的業務發展模型分為四個階段，分別是：融資－投資－培育及出售。出售本集團的項目所產生的現金乃為其收入的主要來源，該等收入將作為本集團業務模型的一部分，隨後用於(其中包括)減債、新項目再投資及內部資金分配。因此，本集團將繼續出售其開發成熟的項目以維持本集團新的投資及發展。儘管如此，鑒於全球經濟的短期前景以及COVID-19爆發對中國經濟所帶來的影響，本集團在制定及實施投資計劃時一直格外審慎。倘任何內部資金無法即時調配至即將進行的新項目，本集團將於管理在金融機構存放的定期存款等閒置資金方面傾向採取保守部署。

本集團可於北控集團財務存放的存款總額將限於上限。根據過往經驗，上限使北控集團財務就本集團超過有關上限金額的存款與其他獨立商業銀行競爭，而其他獨立商業銀行或需要考慮提供對本集團而言更有利的存款利率(或其他條款)。長遠而言，此策略將於其他獨立商業銀行及北控集團財務之間形成良性競爭，從而為本集團帶來財務裨益。此外，上限僅代表於若干時間點存放於北控集團財務的存款結餘的最高金額，並不代表本集團必須在北控集團財務長期存放定期存款。本集團可全權酌情根據(其中包括)(i)北控集團財務及其他獨立商業銀行提供的存款利率及其他商業條款；(ii)可用的閒置資金；及(iii)本集團整體投資及發展計劃，決定是否及何時在北控集團財務存放存款。截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度各年的建議新訂上限旨在為本集團現金資源的管理提供更高靈活性。

本集團須不時於香港及中國之獨立商業銀行存置存款及其他銀行結餘，作為其庫務活動之一環，以應付日常及一般業務過程中之業務需要。存款服務按正常商業條款進行，而北控集團財務就相若存款向本集團提供之存款利率對本集團而言將等同於或優於香港及中國其他獨立商業銀行所提供者。由於北控集團財務不被視為面對重大資本風險，故本集團可同時更有效地保管其資金。

董事會函件

為釋除疑慮，存款服務總協議並不禁止本集團使用其他金融機構之服務。本集團仍可為本集團之利益，自由酌情選用香港及中國任何適當之主要及獨立商業銀行，作為其金融服務供應商。

存款服務總協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿。藉訂立第三補充協議，本集團可繼續使用北控集團財務所提供之存款服務。

由於概無董事於第三補充協議中擁有重大權益，概無董事就本公司相關董事會決議案放棄表決權。

董事(包括獨立非執行董事)認為，第三補充協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且第三補充協議(連同相關建議新訂上限)之條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

本公司及北控集團財務之資料

本公司

本公司為一間投資控股公司。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的專業批發市場；(iv)現代化工業廠房；及(v)投資商業物業及一級土地開發。

北控集團財務

北控集團財務為一間於中國註冊成立之有限責任公司。北控集團財務為於二零一三年成立及開業之非銀行財務機構，已獲中國銀行保險業監督管理委員會批准。北控集團財務作為北控集團的平台，透過接受存款、放貸及託管服務等金融產品提供集團內融資。北控集團之最終實益擁有人為北京市人民政府國有資產監督管理委員會。於二零二一年十二月三十一日，按照北控集團財務之經審核財務報表，北控集團財務之資產總值約為人民幣190億元(相等於港幣約211.7億元)。於最後實際可行日期，北控集團及其聯繫人以如下方式全資擁有北控集團財務：(i)北控集團持有北控集團財務35.14%股權；(ii)北京市燃氣集團有限責任公司(北京控股有限公司(「北京控股」)之間接全資附屬公司)持有北控集團財務24.8%股權；(iii)北京燕京啤酒股份有限公司(北京控股之間接非全資附屬公司)持有北控集團財務11.08%股權；(iv)北京控股(北控集團之間接非全資附屬公司)持有北控集團財務8.91%股權；(v)北京京泰投資管理中心(北控集團之間接全資附屬

公司)持有北控集團財務6.69%股權；(vi)北控水務集團有限公司(北京控股之聯營公司)持有北控集團財務6.69%股權；及(vii)北京市市政工程設計研究總院有限公司(北控集團之全資附屬公司)持有北控集團財務6.69%股權。

上市規則之涵義

由於本公司之最終控股股東北控集團擁有北控集團財務不少於30%之股權，故北控集團財務為北控集團之聯繫人，因此為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，第三補充協議項下之存款服務將構成本公司之持續關連交易。

由於根據第三補充協議使用存款服務所涉及之最高相關百分比率(不適用之盈利比率除外)按年計高於25%但低於100%，故根據第三補充協議使用存款服務構成(i)本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定；及(ii)本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已告成立，以就第三補充協議項下之存款服務向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以就第三補充協議及建議新訂上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

北控集團及其聯繫人須於股東特別大會上就批准第三補充協議(包括建議新訂上限)之建議決議案放棄表決權。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二二年十二月二十九日(星期四)上午十一時正在香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓舉行股東特別大會，會上將提呈決議案以批准(其中包括)第三補充協議、建議新訂上限及據此擬進行之交易，召開大會之通告載於本通函第49至51頁。

第三補充協議及建議新訂上限須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。北控集團(包括其聯繫人)因於有關交易中擁有權益而須於股東特別大會上就相關決議案放棄表決。除上述者外，概無其他股東於上述交易中擁有重大權益，而將須於股東

董事會函件

特別大會上放棄表決。於最後實際可行日期，北控集團(包括其聯繫人)控制或有權控制有關4,659,292,560股股份(佔本公司之已發行股本約66.85%)之全部表決權。因此，合共4,659,292,560股股份(佔本公司之已發行股本約66.85%)須於股東特別大會上放棄表決。(i)北控集團(包括其聯繫人)概無訂立任何表決權信託或其他協議或安排或共識，亦無受上述各項約束；及(ii)於最後實際可行日期，北控集團(包括其聯繫人)概無任何責任或權利，據此其已經或可能已經將行使彼等所持股份表決權之控制權暫時或永久移交(不論是全面移交或按個別情況移交)予第三方。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快按照代表委任表格上印列之指示填妥表格，並將其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，惟無論如何最遲須於大會(或任何續會)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，閣下仍可依願出席大會(或任何續會)及於會上表決。

推薦意見

本公司已成立獨立董事委員會，以就第三補充協議及建議新訂上限之條款對獨立股東而言是否公平合理提供意見，並已委任元庫就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

元庫致獨立董事委員會及獨立股東之意見載於本通函第16至36頁，而獨立董事委員會致獨立股東之函件全文載於本通函第14至15頁。

經考慮元庫之意見後，獨立董事委員會認為第三補充協議及據此擬進行之交易之條款乃(i)於本集團的日常及一般業務過程中進行；(ii)按正常商業條款訂立；及(iii)其條款屬公平合理，並符合本公司及其獨立股東整體之利益，因此推薦獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

董事會函件

董事會認為第三補充協議及建議新訂上限之條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益，因此推薦獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

附加資料

敬請閣下同時垂注本通函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

二零二二年十二月十二日



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：

**與存款服務第三補充協議有關之
主要交易及持續關連交易**

吾等謹提述本公司所刊發日期為二零二二年十二月十二日之通函(「通函」)，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙具有通函內所賦予之相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮第三補充協議及據此擬進行之交易，就第三補充協議及建議新訂上限是否公平合理向獨立股東提供意見，並建議獨立股東應如何於股東特別大會上表決。本公司已委任元庫，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請閣下垂注通函第4至13頁所載之董事會函件，以及通函第16至36頁所載裕韜資本致獨立董事委員會及獨立股東之函件，後者載有元庫就第三補充協議及建議新訂上限向吾等提供之意見。

獨立董事委員會函件

經考慮元庫之意見後，吾等認為，第三補充協議及據此擬進行之交易(i)為於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款訂立；及(iii)其條款屬公平合理，且符合本公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准第三補充協議、建議新訂上限及據此擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事 朱武祥	獨立董事委員會 獨立非執行董事 葛根祥	獨立非執行董事 陳進思
獨立非執行董事 宋立水		獨立非執行董事 謝明

謹啟

二零二二年十二月十二日

元庫函件

以下為元庫就第三補充協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製：



香港上環
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈
10樓1004-1006室

敬啟者：

與存款服務第三補充協議有關之 主要交易及持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問（「獨立財務顧問」），以就第三補充協議及據此擬進行之交易（包括建議新訂上限）（「該交易」，詳情載於 貴公司日期為二零二二年十二月十二日向股東發出之通函（「該通函」）內「董事會函件」（「該函件」）一節）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本函件為該通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用之專有詞彙具有該通函內「釋義」一節賦予之相同涵義。

1. 該交易之背景

1.1 存款服務總協議及第一補充協議

茲提述 貴公司日期為二零一五年六月二十九日之公佈及 貴公司日期為二零一七年四月二十八日之公佈。

於二零一五年六月二十九日， 貴公司與北控集團財務訂立存款服務總協議，據此， 貴集團可於日常及一般業務過程中，不時按正常商業條款於北控集團財務存放及存置存款。

元庫函件

於二零一七年四月二十八日，貴公司與北控集團財務訂立第一補充協議，修改有關提供存款服務之年度上限，並延長存款服務總協議之年期。

1.2 第二補充協議

茲提述 貴公司日期為二零一九年十月二十九日之公佈。

於二零一九年十月二十九日，貴公司與北控集團財務訂立第二補充協議，據此(其中包括)，(i)延長存款服務總協議之年期至二零二二年十二月三十一日；及(ii)將存款服務總協議項下截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度之年度上限分別修改為港幣400百萬元。

除前述者外，存款服務總協議所載之所有其他條款及條件維持不變。

1.3 第三補充協議

茲提述該函件及該公佈。

於二零二二年十月二十五日，貴公司與北控集團財務訂立第三補充協議，據此(其中包括)，(i)延長存款服務總協議之年期至二零二五年十二月三十一日；及(ii)將存款服務總協議項下截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止財政年度之建議新訂年度上限維持於港幣400百萬元。

除前述者外，存款服務總協議所載之所有其他條款及條件維持不變。

2. 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，貴公司之最終控股股東北控集團擁有北控集團財務超過30%之股權，故根據上市規則，北控集團財務為北控集團之聯繫人，因此根據上市規則第十四A章，北控集團及北控集團財務各為 貴公司之關連人士。

由於第三補充協議項下之建議新訂上限所涉及之最高適用比率(不適用之盈利比率除外)按年計高於25%但低於100%，故其項下擬進行之交易構成(i) 貴公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定；及(ii) 貴公司之持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

由所有獨立非執行董事(即葛根祥先生、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及謝明先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮第三補充協議及據此擬進行之交易(包括新訂建議上限)之條款是否(i)屬 貴公司日常及一般業務過程；(ii)按正常商務條款訂立；及(iii)屬公平合理條款且符合 貴公司及獨立股東整體之利益，並就此向獨立股東提供意見，亦就獨立股東應如何表決提供意見。

就上市規則而言，吾等身為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，角色為就第三補充協議及據此擬進行之交易之條款是否(i)屬 貴公司日常及一般業務過程；(ii)按正常商務條款訂立；及(iii)屬公平合理條款且符合 貴公司及獨立股東整體之利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見，並就獨立股東應如何表決提供意見。

吾等之獨立性

吾等元庫證券有限公司(「元庫」)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關委任已根據上市規則由獨立董事委員會批准。

元庫為根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

過去兩年，吾等並無作為獨立財務顧問與 貴集團有任何聯繫。於最後實際可行日期，吾等確認，元庫與 貴公司或任何人士之間並無任何關係或利益，可被合理視為妨礙元庫就該交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.80條)。

吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自的主要股東或聯繫人並無關聯，因此符合資格提供獨立意見及推薦建議。除就本次委任吾等為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問應付吾等之正常專業費用外，概無存在吾等據以向 貴公司、其附屬公司、聯營公司或彼

元庫函件

等各自的主要股東或聯繫人收取任何費用的安排。吾等確認，概無影響吾等獨立性的情況或情況變化。

因此，吾等認為吾等已履行上市規則第13.80條所規定之一切合理步驟，並符合資格就第三補充協議及據此擬進行之交易之條款提供獨立意見。

吾等意見及推薦建議之基礎

在達致吾等就第三補充協議及據此擬進行之交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等已倚賴該通函所載或所述之資料、事實及聲明以及董事及 貴公司及其附屬公司之管理層（「**管理層**」）所提供之資料、事實及聲明和所發表之意見。吾等已假設該通函內所作出或提述之所有資料、事實、意見及聲明於作出時屬真實、準確及完整，且一直屬真實，而董事及管理層之所有預期及意向將會達成或落實（視乎情況而定）。吾等並無理由懷疑董事及管理層向吾等提供之資料、事實、意見及聲明是否真實、準確及完整。董事願就該通函所載資料之準確性共同及各別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，於該通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且該通函並無遺漏任何事項，足以令致該通函所載任何內容產生誤導。吾等亦曾向董事尋求並獲董事確認，彼等所提供之資料及發表之意見並無遺漏任何重大事實。

董事共同及個別就該通函所載資料的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於該通函內表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而該通函內亦無遺漏任何其他事實，致使該通函所載任何陳述有所誤導。因此，吾等並無理由相信該通函中有任何重大資料遭隱瞞或遺漏，或懷疑該通函所提供的資料是否真實或準確。然而，吾等並無獨立調查 貴集團之業務及事務，亦無就獲提供之資料進行任何獨立核證。吾等亦假設該通函所載或所提述一切陳述於作出時及於該通函發佈當日且直至最後實際可行日期仍屬真實，而倘吾等注意到有關陳述有任何重大變動及／或吾等之見解／意見有任何變動，吾等將於合理可行情況下盡快通知獨立股東。吾等亦假設本函件所載吾等所依賴資料直至股東特別大會之時仍然有效，且吾等並無注意到本函件所載吾等所依賴資料將於可見將來發生變化或成為無效。

元庫函件

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠資料以達致知情見解，足以令吾等有充分理由信賴該通函所載資料之準確性，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑該通函內提供及提述之資料中有任何相關重大事實遭隱瞞或遺漏，或懷疑董事及管理層向吾等提供之意見及聲明是否合理。然而，吾等並無就獲提供之資料進行任何獨立核證，亦無獨立調查 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景。

基於前文所述，吾等確認在達致吾等之意見及推薦建議時，已採取上市規則第13.80條(包括其附註)所述適用於該交易之一切合理步驟。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮第三補充協議及據此擬進行之交易之條款時作參考而刊發，除收錄於該通函外，未經吾等事先書面同意，本函件全部或部分內容一概不得引錄或引述，而本函件亦不作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

在達致向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 該交易之背景

於二零二二年十月二十五日，貴公司與北控集團財務訂立第三補充協議。

1.1 有關 貴公司及 貴集團之資料

貴公司為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。貴公司為一間投資控股公司及 貴集團之控股公司。

(a) 貴集團之主要業務

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

元庫函件

(b) 貴集團之財務狀況

下表列載摘錄自 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月中期業績公佈(「二零二二年中期業績」)之 貴集團(i)於二零二一年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況及於二零二二年六月三十日之未經審核財務狀況概要。

	於 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)	於 二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)
非流動資產	14,366,903	10,671,922
流動資產		
— 在建物業	1,811,752	43,246
— 持作出售物業	99,083	1,948,627
— 存貨	68,498	190,216
— 貿易應收款項	90,522	113,745
— 預付款項、其他應收款項及 其他資產	240,818	298,059
— 應收合營企業款項	57,841	5,720
— 應收關連公司款項	—	112
— 已抵押及受限制銀行存款	99,973	3,691
— 現金及現金等價物	1,087,321	772,330
	3,555,808	3,375,646
分類為持作銷售之出售 集團資產	4,099,819	6,067,569
流動資產總值	7,655,627	9,443,215
資產總值	22,022,530	20,115,137

元庫函件

	於 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)	於 二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)
流動負債		
－ 貿易應付款項	661,193	462,907
－ 其他應付款項及應計款項	624,255	581,061
－ 應付其他關聯方款項	542,291	78,770
－ 銀行及其他借款	2,364,872	1,732,934
－ 擔保債券	–	5,749,884
－ 應付所得稅	49,260	69,220
－ 賠償撥備	249,863	236,904
	4,491,734	8,911,680
與分類為持作銷售之出售集團 資產直接相關之負債	1,341,286	2,232,869
	5,833,020	11,144,549
流動負債總額	5,833,020	11,144,549
流動資產／(負債)淨額	1,822,607	(1,701,334)
資產總值減流動負債	16,189,510	8,970,588
非流動負債		
－ 應付一間合營企業款項	216,731	207,043
－ 應付其他關聯方款項	73,434	65,527
－ 銀行及其他借款	2,625,838	1,860,247
－ 擔保債券	5,737,361	–
－ 遞延收入	88,618	84,756
－ 界定福利責任	14,375	13,744
－ 遞延稅項負債	1,781,466	1,384,082
	10,537,823	3,615,388
非流動負債總額	10,537,823	3,615,388
負債總額	16,370,843	14,759,937
資產淨值	5,651,687	5,355,200

元庫函件

誠如上表所示，吾等注意到於二零二二年六月三十日，貴集團之現金及現金等價物總額約為港幣772.33百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約港幣10.9億元減少約28.97%。誠如二零二二年中期業績所披露，該減少乃主要由於期內償還貸款約港幣1,324,272,000元。

誠如上表進一步所載，吾等注意到貴集團於二零二二年六月三十日錄得未經審核綜合流動負債淨額約港幣1,701,334,000元。吾等理解，貴集團有關財務狀況顯示存在重大不確定因素，可能對貴集團的持續經營能力構成重大疑問，然而，吾等經考慮(其中包括)下列各項，具體如下：

- (i) 所得款項人民幣810,723,358元將可在出售(a) Ssinolog (Taicang) III Pte. Ltd; (b) Ssinolog (Taicang) IV Pte. Ltd; (c) Ssinolog (Changshu) I Pte. Ltd; 及(d) Ssinolog (Wuzhong) I Pte. Ltd已發行股本總額的75%之後，方可獲得，此款項擬用於償還貴集團部分未償負債(詳見貴公司日期為二零二二年十月十七日及二零二二年十月二十五日之公佈)；
- (ii) 所得款項人民幣2,491,611,000元將可在完成貴公司日期為二零二二年八月三日之通函所載若干附屬公司的可能出售後變現，該款項亦將用於償還貴集團的債務；
- (iii) 根據歷史慣例，通過更新貴集團的銀行融資及／或貴公司的中間控股公司北京北控城市發展集團有限公司的持續財務支持和資金，對現有債務進行再融資；及
- (iv) 貴集團在從COVID-19中恢復後的業務表現將有所改善，這將導致額外的閒置現金。

此外，董事認為，根據存款服務總協議，貴集團並無任何義務向北控集團財務存入存款，因此吾等同意董事的意見，即設定上限是為了適應其經營活動產生的閒置現金以及可能提取可在存款服務下暫時存入的貸款融資。同時，貴集團將有權在有需要時全部或部分提取其存放於北控集團財務的存

款，因此，貴集團可全權酌情為其現金資源提供資金以滿足任何可能的需要而不受任何限制。有鑑於此，吾等同意 貴集團並無流動資金壓力以應付其負債狀況，特別是償還將於二零二三年到期的現有擔保債券及貸款。

再者，吾等亦已審閱 貴集團截至二零二三年六月三十日止十二個月的現金流量預測(「預測」)。按照預測，吾等注意到，假設(i) 貴集團的業務營運可產生足夠現金流量；及(ii) 貴集團若干現有銀行融資額得到重續，則 貴集團內部並無流動資金問題，且應有足夠現金資源投資於可變回報項目及／或固定回報的存款服務。

1.2 有關北控集團財務之資料

下文載列有關北控集團財務的資料，其中包括(a)北控集團財務的股權架構；(b)北控集團財務的主要業務；及(c)北控集團財務的監管環境。

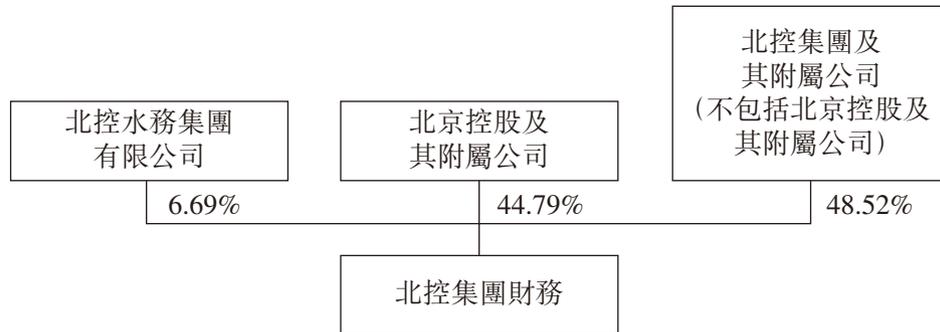
(a) 北控集團財務之股權架構

北控集團財務為一間於中國註冊成立之有限責任公司。於最後實際可行日期，北控集團財務之股權架構載列如下：

- (i) 北控集團持有35.14%；
- (ii) 北京控股(北控集團之間接非全資附屬公司)持有8.91%；
- (iii) 北京市燃氣集團有限責任公司(北京控股之間接全資附屬公司)持有24.80%；
- (iv) 北京燕京啤酒股份有限公司(北京控股之間接非全資附屬公司)持有11.08%；
- (v) 北控水務集團有限公司(北京控股之聯營公司)持有6.69%；
- (vi) 北京京泰投資管理中心(北控集團之間接全資附屬公司)持有6.69%；及
- (vii) 北京市市政工程設計研究總院有限公司(北控集團之全資附屬公司)持有6.69%。

元庫函件

換言之，北控集團財務由(i)北京控股及其附屬公司合共持有44.79%；(ii)北控集團及其附屬公司(不包括北京控股及其附屬公司)合共持有48.52%；及(iii)北控水務集團有限公司持有6.69%。下圖顯示北控集團財務的股權架構：



(b) 北控集團財務之主要業務

北控集團財務為經中國銀行保險監督管理委員會(「**中國銀監會**」)批准於二零一三年成立並開業的非銀行金融機構。

於最後實際可行日期，北控集團財務通過吸納存款、發放貸款及受托經營等金融產品成為北控集團成員單位(包括 貴集團)之間互相融資的平台。

(c) 與北控集團財務的業務有關之規則及法規

誠如上文所述，北控集團財務為中國非銀行金融機構。根據中國銀行業現行監管環境，北控集團財務的業務營運受中國銀監會監督及規管。

據董事所知、所悉及所信，並經所有合理查詢，截至最後實際可行日期，北控集團財務符合中國銀監會施加的所有風險監察指標，亦無違反適用於北控集團財務的中國相關法律、規則及法規的記錄。

2. 訂立第三補充協議之理由及裨益

誠如該函件所披露，為履行 貴集團的還款責任， 貴集團擬出售其部分項目，並計劃獲取新債務融資，包括但不限於來自 貴公司最終控股股東北控集團的持續財務資助及資金，以履行償還於二零二三年到期的現有擔保債券及貸款。

據悉， 貴集團的業務發展模型分為四個階段，分別是：融資、投資、培育及出售。出售其項目是 貴集團項目產生收入及現金的主要來源。因此，倘資金無法即時調配至即將進行的新項目， 貴集團將繼續出售其開發成熟的項目以維持新的投資及發展。 貴集團於管理定期存款等閒置資金方面傾向採取保守部署。

貴集團可於北控集團財務存放的存款總額將限於上限。根據過往經驗，上限可使北控集團就 貴集團超過有關上限金額的存款與其他獨立商業銀行競爭，而其他獨立商業銀行或需要考慮向 貴集團提供更優惠的存款利率(或其他條款)。長遠而言，此策略的結果淨值將於其他獨立商業銀行及北控集團財務之間形成良性競爭。此外，上限僅代表於若干時間點存放於北控集團財務的存款結餘的最高金額，並不代表 貴集團有意長期存放定期存款。 貴集團可全權酌情根據北控集團財務及其他獨立商業銀行提供的存款利率而作出選擇。截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度各年的上限旨在為 貴集團現金資源的管理提供更高靈活性。

誠如該函件所進一步披露，存款服務按正常商業條款進行，而北控集團財務就相若存款向 貴集團提供之存款利率對 貴集團而言將不遜於香港及中國其他獨立商業銀行所提供者。此外，由於北控集團財務不被視為面對重大資本風險，故 貴集團預期可更有效地保管其資金。

經考慮上述因素，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表見解)認為，第三補充協議及建議新訂上限的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

為評估訂立第三補充協議是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益並就此達成結論，吾等已考慮下述因素：

(a) 貴公司與北控集團財務之間之合作關係

北控集團財務自二零一五年起一直向 貴集團提供存款服務，對 貴集團的資本需要及業務模式有深厚了解。鑑於過去多年所提供之存款服務的穩定性及可靠性，吾等認同北控集團財務可有效滿足 貴集團的財務需要，且預期 貴集團使用存款服務將更具成本效益、方便及有利。

(b) 北控集團財務所採納之內部監控及風險管理措施

誠如上文所述，北控集團財務乃一間受中國銀監會監督的非銀行金融機構。由中國銀監會指派的權力機關每天對北控集團財務進行監督，包括進行實地及場外調查。北控集團財務須確保其嚴格遵守中國銀監會頒佈的各項風險管理指標及風險監察指標。北控集團財務如被發現有任何主要監管指標不符合相關監管規定並可能產生嚴重風險，則 貴集團將有權終止與北控集團財務的業務往來。

此外，北控集團財務作為受中國銀監會規管的金融機構，須遵守中國銀監會所採用的法律、條文及規則的規定，包括企業集團財務公司管理辦法（「**管理辦法**」）。 貴公司僅可在確定風險可控的條件下與北控集團財務進行業務往來。

基於吾等對管理辦法的審視，北控集團財務須符合下述資產負債比率規定：

- (a) 資本充足率不低於10%；
- (b) 拆入資金比例不高於總資本；
- (c) 擔保比例不高於總資本；及
- (d) 短期證券投資及長期投資比例不高於70%。

貴公司定期透過評估北控集團財務的經審核財務報表及其他相關營運數據，監察其業務營運，例如上述資產負債比率規定。據 貴公司所知，北控集團財務符合管理辦法所載適用規定。於二零二二年六月三十日，北控集團財務的(a)資本充足率為29.58%；(b)拆入資金比例為0%；(c)擔保比例為0%；及(d)短期證券投資及長期投資比例為33.86%。

倘北控集團財務發生任何可能影響其正常業務營運的嚴重事故，則應迅即知會 貴集團，如有必要， 貴集團將有權終止與北控集團財務的業務往來，並與北控集團財務磋商後續事宜。基於上述因素，吾等同意董事的觀點，北控集團財務的資金安全性得到有效保障、控制及監察。

(c) 北控集團財務所提供之存款利率

根據存款服務總協議，北控集團財務所提供的存款利率將不得低於以下各項：
(i) 中國人民銀行（「央行」）發佈的同期同類存款基準利率；(ii) 香港及中國境內商業銀行向 貴集團提供的同期同類存款利率；及(iii) 北控集團向北控集團其他成員公司提供的同期同類存款利率。誠如管理層所告知，於存款服務總協議期限開始之日至最後實際可行日期期間， 貴集團存放於北控集團財務的所有存款均符合上述條件。

元庫函件

為評估並了解北控集團財務所提供的存款利率是否對 貴集團有利及符合存款服務總協議的條款，吾等已基於每日存款餘額挑選結餘概要，並取得由北控集團財務發出及載有存款金額、利率及其他存款服務條款等若干資料的3份存款收據樣本。該等樣本乃基於二零二零年一月一日至二零二二年六月三十日期間 貴集團與北控集團財務之間的最高存款餘額挑選。下文載列所挑選存款收據樣本所示資料概要：

存款收據 編號	存款日期	存款金額 (美元)	存款期 (日)	利率 (%)	有關期間央行	其他商業銀行
					發佈的 基準利率 (%)	提供的利率 (%)
022020100900005	二零二零年 九月二十五日	30,000,000	14	0.46	不適用*	0.11至0.14
022021110400001	二零二一年 十月二十八日	27,500,000	7	0.2	不適用*	0.05至0.1
022021020400005	二零二一年 一月二十八日	25,000,000	7	0.2	不適用*	0.01至0.06

* 當 貴集團根據存款服務總協議存入的存款為人民幣以外的貨幣時，中國人民銀行規定的基準利率將不適用。在此情況下，北控集團財務提供的利率只會由 貴集團與香港及／或中國的其他商業銀行進行比較。

吾等已基於以上樣本所列資料進行比較，並注意到北控集團財務根據存款服務總協議所提供條款勝於就同期同類存款由其他商業銀行提供者及由中國人民銀行發佈的基準利率。此外，北控集團財務向北控集團其他成員公司提供的存款利率據稱與向 貴集團提供者相同。因此，吾等的結論為存款服務總協議的條款已得到遵守。

(d) 貴集團就採用存款服務所實施內部監控措施之效能

誠如該函件所載，吾等理解，貴集團已就存款服務採取以下內部監控措施：

- (i) 貴集團以自願、非獨家基準使用北控集團財務的服務，並無義務就存款服務委聘北控集團財務。北控集團財務僅為向貴集團提供服務的其中一間金融機構；
- (ii) 於北控集團財務存款前，貴集團的庫務部將核查北控集團財務提供的利率，以電話或電郵向至少兩至三間已與貴集團建有業務關係的主要獨立商業銀行查詢所提供的利率，以資比較，務求確保存款利率不低於中國及香港境內其他獨立商業銀行所提供相同存款服務的當時適用利率；
- (iii) 貴集團的庫務部將向貴公司管理層匯報，由管理層於北控集團財務與多間商業銀行之間選取最佳利率；
- (iv) 貴集團的庫務部將密切監察於北控集團財務存放的存款總額，確保總餘額時刻低於上限；
- (v) 貴集團的庫務部將每月向貴公司管理層匯報總餘額；
- (vi) 貴集團的庫務部將要求北控集團財務提供各項財務指標及年度財務報表的充分資料，讓貴公司能夠監察及審閱北控集團財務的財務狀況；及
- (vii) 貴集團可隨時酌情要求從北控集團財務提取部分或全部已存放的資金，確保已存放資金的流動性及安全性。

吾等從管理層獲悉，貴公司乃為保障股東權益而就存款服務採納上述內部監控措施。吾等已與管理層討論，並理解貴集團庫務部員工於進行存款服務總協議項下擬進行的交易時知悉並遵守所有內部監控措施。吾等亦已審閱有關內部監控措

元庫函件

施的記錄，包括 貴公司存放於北控集團財務的所有每月存款餘額，並注意到未有超出現有上限。

基於吾等的審視，吾等的結論為該等內部監控措施可協助 貴公司合理有效地監察存款服務總協議及第三補充協議項下擬進行的交易。

結論

經考慮上述因素，吾等認同董事的觀點，認為：

- (i) 作為庫務活動的其中一環， 貴集團不時需要將存款存放於香港及中國境內金融機構；
- (ii) 北控集團財務向 貴集團提供存款服務的往績良好；
- (iii) 存款服務乃按一般商務條款進行，且北控集團財務所提供的條款就 貴集團而言相等於或勝於香港及中國境內其他金融機構所提供者；
- (iv) 存款服務總協議及第三補充協議的條款並無禁止 貴集團採用其他金融機構的服務。換言之， 貴集團可在管理層認為合適、適當及符合 貴公司整體利益時不受限制地挑選其他金融服務供應商；
- (v) 已制定健全的內部監控，以確保遵守適用上市規則及保障 貴集團的權益；及
- (vi) 本通函上文第8頁標題為「(b) 貴集團之財務狀況」一節中提及董事所考慮的與 貴集團現金流計劃有關的因素。

因此，鑑於(i)北控集團財務所提供的條款較為有利；及(ii)已妥為制定對存款服務的監控，吾等認為訂立第三補充協議讓 貴公司可更充份地使用存款服務，同時認為訂立第三補充協議符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

3. 存款服務總協議之主要條款(經第一補充協議、第二補充協議及第三補充協議補充)

於二零一五年六月二十九日，貴公司與北控集團財務訂立存款服務總協議，據此，貴集團可於日常及一般業務過程中，不時按正常商業條款於北控集團財務存放及存置存款。

於二零一七年四月二十八日，貴公司與北控集團財務訂立第一補充協議，及於二零一九年十月二十九日，貴公司與北控集團財務訂立第二補充協議，修改存款服務總協議所載之若干條文。

下文載列存款服務總協議(經第一補充協議及第二補充協議補充)之主要條款：

訂約方： (i) 貴公司；及

(ii) 北控集團財務。

年期： 由二零二零年一月一日開始至二零二二年十二月三十一日止(包括首尾兩天)。按上市規則及／或待存款服務總協議屆滿後，可由貴公司與北控集團財務透過書面協議續期、更改或修改。

存款利息： 貴集團根據存款服務總協議於北控集團財務存放存款應計利息之利率將不低於下列各項：

(a) 央行就相同年期之同類存款頒佈之基準利率；

(b) 香港及中國商業銀行就相同年期之同類存款向貴集團提供之利率；及

(c) 北控集團財務就同類存款向北控集團其他成員公司提供之利率。

元庫函件

現有上限： 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，貴集團於存款服務總協議的期限內每個年度存放於北控集團財務的每日累計存款餘額(包括其任何應計利息)不得超過港幣400百萬元。

4. 第三補充協議之主要條款

於二零二二年十月二十五日，貴公司與北控集團財務訂立第三補充協議，據此，存款服務總協議之訂約方同意修改有關提供存款服務之年度上限，並延長存款服務總協議之年期。

下文載列第三補充協議的主要條款：

日期： 二零二二年十月二十五日

訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 北控集團財務。

年期： 第三補充協議將於在股東特別大會上取得獨立股東批准之日(「生效日期」)生效。

經修訂年度上限： 貴集團於存款服務總協議的期限內存放於北控集團財務的每日累計存款餘額(包括其任何應計利息)將不超過以下上限：

截至二零二三年十二月三十一日 人民幣400百萬元
止財政年度

截至二零二四年十二月三十一日 人民幣400百萬元
止財政年度

截至二零二五年十二月三十一日 人民幣400百萬元
止財政年度

誠如該函件所述，新訂建議上限乃基於以下因素釐定：(i) 貴公司存放於北控集團財務的歷史最高每日存款餘額；及(ii)參照 貴集團最近期的現金及現金等價物結餘及預算可動用現金資源。

元庫函件

除上述修訂外，存款服務總協議的所有其他條款及條件均維持不變。

5. 建議新訂上限之基礎

於釐定建議新訂上限時，董事已考慮以下因素：(i) 貴公司存放於北控集團財務的歷史最高每日存款餘額；及(ii) 貴集團於最後實際可行日期的可動用現金資源。

為評估建議新訂上限是否公平合理，吾等已進行以下工作：

(a) 審閱存款服務之歷史記錄

為評估建議新訂上限的釐定，吾等已經與管理層討論並審閱(i) 貴集團於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止九個月期間內任何一日存放於北控集團財務的最高每日存款餘額；及(ii)上述各期間現有年度上限的使用率。

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日
	二零二零年 (未經審核) 概約	二零二一年 (未經審核) 概約	止九個月 二零二二年 (未經審核) 概約
貴集團存放於北控集團財務的 最高每日存款餘額	港幣396百萬元	港幣399百萬元	港幣399百萬元
現有上限	港幣400百萬元	港幣400百萬元	港幣400百萬元
使用率	99%	99%	99%

誠如上表所示，未有超過現上限。然而，截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止九個月，貴集團存放於北控集團財務的最高存款餘額將近現有上限的100%，經考慮「訂立第三補充協議之理由及裨益」

一節所述存款服務之理由及裨益後，吾等同意董事之見解，為保障及維持穩健的資金管理，自二零二二年一月一日起之未來3年維持現有上限（即港幣400百萬元）將符合 貴集團之利益。

(b) 審視 貴集團預算可用於存款服務之現金資源

除上文所述者外，吾等亦已經與管理層討論並審視預測，以評估 貴集團的可動用現金資源。吾等注意到，於編製預測時，董事假設(i)基於 貴集團業務計劃的過往歷史記錄， 貴集團的業務營運將一如假設可產生穩定現金流量；(ii) 貴集團重續現有銀行融資額不會有重大不明朗因素且將產生所得款項；及(iii)預測期間不會產生預料之外的重大開支。

基於預測，儘管北控集團財務所提供的存款利率低於外界金融機構提供銀行融資額的貸款利率，惟董事預期將有閒置現金，乃源自(i)其經營業務的穩定現金流量；(ii)貸款再融資的暫時性現金所得款項。此外，根據存款服務總協議， 貴集團並無義務將存款存放於北控集團財務。據悉，制定新訂建議上限旨在安置經營活動及可能提取貸款融資額所產生的閒置現金，以便根據存款服務作為存款暫時存放，同時降低暫時閒置現金的成本。與此同時， 貴集團有權提取全部或部分存放於北控集團財務的存款；因此， 貴集團可全權酌情不受限制地為任何潛在現金資源需要融資。鑑於存款服務讓 貴集團有權但並無義務按照勝於其他商業銀行所提供者的條款將現金存放於北控集團財務，吾等同意董事的觀點，認為建議新訂上限(i)所定水平提供若干緩衝，讓 貴集團透過向北控集團財務存款靈活地賺取利息收入；(ii)乃經審慎周詳考慮後基於合理估計釐定；及(iii)就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

結論

經考慮：(i) 貴集團嚴格遵守內部監控措施；(ii)北控集團財務所提供的條款勝於其他中國境內商業銀行所提供者；及(iii)與北控集團財務的悠久關係確保存款服務使用程序流暢，吾等認為提供存款服務符合 貴集團的整體利益。

元庫函件

推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為，第三補充協議的條款乃(i)於 貴集團日常業務中訂立；(ii)按一般商務條款訂立；(iii)屬公平合理；及(iv)符合 貴公司及股東整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准該交易，且吾等亦推薦獨立股東表決贊成有關決議案。

此 致

北京建設(控股)有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
元庫證券有限公司
企業融資部聯席主管
邱東成
謹啟

代表
元庫證券有限公司
企業融資部主管
陳偉峰
謹啟

二零二二年十二月十二日

邱東成先生及陳偉峰先生為根據證券及期貨條例持牌可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之人士，被視為元庫證券有限公司負責人員。邱東成先生及陳偉峰先生在企業融資行業分別擁有逾6年及3年經驗。

1. 本集團綜合財務報表

本集團最近三個財政年度之經審核綜合財務報表於下列文件內披露，該等文件已刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.bphl.com.hk：

- (a) 本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表載於本公司於二零二二年四月二十五日發佈之二零二一年年度報告第69至178頁；

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042501626_c.pdf

- (b) 本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表載於本公司於二零二一年四月二十九日發佈之二零二零年年度報告第68至168頁；及

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042900608_c.pdf

- (c) 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表載於本公司於二零二零年四月二十八日發佈之二零一九年年度報告第69至178頁。

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801063_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二二年十月二十一日（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) 本金總額為739,700,000美元（相等於約港幣5,769,660,000元）之有擔保無抵押債券；(2) 本金總額約港幣2,334,373,000元之銀行及其他貸款（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）；(3) 本金總額約港幣1,746,872,000元之無擔保無抵押銀行貸款；及(4) 本金總額為人民幣200,000,000元（相等於約港幣222,809,000元）之來自本公司一間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負債及日常業務中之一般應付賬款外，於二零二二年十月二十一日，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

按照債券協議，本集團之擔保債券將於自本通函日期起計未來12個月內於二零二三年二月到期。因此，董事計劃於未來12個月內進行再融資(包括但不限於新債務融資)，以償還現有擔保債券。此外，董事已建議出售本集團若干項目，以解除本集團之債務風險。本公司管理層就本公司是否能成功再融資進行定期評估。倘管理層釐定有任何事件或情況影響本集團的建議再融資，或導致再融資金額低於足以支持本集團營運資金之金額，則董事已建議進一步採取下文所述措施，以籌集更多資金滿足營運資金需求。

董事認為，本集團於由本通函日期起計未來12個月內之營運資金是否充足，取決於(i)能否於現有擔保債券到期前成功完成再融資及(ii)能否完成出售本集團若干項目或(若無法完成)能否成功(iii)持續獲得本公司主要股東北京北控城市發展集團有限公司(「北控城市發展」)之財務支持及資金，以及(iv)取得北控集團(本公司之最終控股股東)按照本集團與北控集團簽訂之維好及流動資金支持契據(「該契據」)提供之備用融通(其可完全涵蓋現有擔保債券之未贖回結餘)。此外，該契據包含於債券認購協議內，有關詳情已連同日期為二零二零年二月二十五日之債券發行公佈一併發佈。

董事經審慎周詳查詢後認為，在計及(i)出售本集團若干項目之所得款項淨額、(ii)本集團之內部資源(包括上市股本投資及有價財產)、(iii)持續穩定之經營所得現金流、(iv)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(包括獲得額外的銀行融資、發行新債券以及重續現有銀行借款及融通)、(v)(若未能為現有債項再融資)來自北控城市發展之持續財務支持及資金，以及(vi)北控集團根據該契據提供之備用融通後，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. 本集團之財務及貿易前景

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門批發市場；(iv)現代化工業廠房；及(v)投資商業物業及一級土地開發。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約港幣711百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益增加約港幣22.5百萬元或3.3%。其中，本集團冷鏈物流倉庫業務產生收入約港幣75.9百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加約港幣23.7百萬元或45.5%。

由於全球經濟衰退及地緣政治緊張等因素，全球經濟的短期前景仍然不明朗。由於COVID-19爆發造成的嚴重影響，中國經濟仍處於復甦過程中。儘管市場不明朗，本集團仍繼續執行其既定的業務策略及計劃。考慮到(i)本集團前期投資成本較大的業務模式以及二零二二年首批物業發展項目預期落成；(ii)其他業務分部成功發展，其冷鏈行業收益按年顯著增長約45.5%；(iii)本集團作為國有企業的優勢及政府實施的援助政策；及(iv)發展輕資產業務模式的計劃，鞏固本集團的長期盈利能力，本集團將致力爭取維持其於業內專業物業發展商的地位，進一步加強其業務營運及財務狀況，為股東帶來長遠利益。

1. 責任聲明

本通函載有為遵照上市規則而提供有關本公司資料之詳情，董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事及最高行政人員之權益披露

(a) 董事及本公司最高行政人員之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司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條須登記於該條例所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司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
	受控法團權益	42,491,800	0.610
		(附註)	

附註：42,491,800股股份由Jade Investment Limited持有，其由吳健南先生及其配偶實益擁有。

(ii) 於相關股份之好倉

董事姓名	購股權 涉及之相關		購股權 行使價 (港幣)	購股權 行使期間	估本公司 已發行股本之 概約百分比 (%)
	股份數目	購股權授出日期			
蕭健偉先生	6,000,000	二零一三年五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.0861
	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
	18,000,000				0.2582
鄭靜富先生	2,000,000	二零一三年五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.0287
	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
	7,500,000				0.1076
馮魯寧先生	4,000,000	二零一三年五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.0574
	4,000,000	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	0.0574
	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
	12,000,000				0.1721

董事姓名	購股權 涉及之相關		購股權 行使價 (港幣)	購股權行使期間	估本公司 已發行股本之 概約百分比 (%)
	股份數目	購股權授出日期			
葛根祥先生	2,000,000	二零一三年五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.0287
	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
	4,500,000				0.0645
朱武祥先生	2,000,000	二零一三年五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.0287
	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
	4,500,000				0.0645
陳進思先生	2,000,000	二零一三年五月二十四日	0.574	二零一三年五月二十四日至 二零二三年五月二十三日	0.0287
	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
	4,500,000				0.0645
宋立水先生	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

附註：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，購股權概無歸屬期。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無人士(除董事外)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。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司高級行政人員擁有或被視為擁有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、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉，而(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登錄於該條文所提述登記冊；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所。

(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分部擁有權益之董事或建議董事

就董事所知，於最後實際可行日期，以下身為相關公司董事及／或僱員之董事各自於本公司股份及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	於本公司股份及相關股份擁有權益或淡倉之公司之名稱
錢旭先生	皓明(全名載於下文) 北控城市發展(全名載於下文) 北控置業香港(全名載於下文)
趙建鎖先生	北控城市發展 北控置業香港
蕭健偉先生	皓明

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：

於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	附註	所持有股份數目、 身份及權益性質		所持有相關股份數目、 身份及權益性質		合計	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (%)
		直接實益 擁有	透過 受控制法團 擁有	直接實益 擁有	透過 受控制法團 擁有		
皓明控股有限公司	(a)	1,557,792,500	-	-	-	1,557,792,500	22.35
北控置業(香港)有限公司	(b)	2,526,882,407	1,557,792,500	-	-	4,084,674,907	58.49
北京北控城市發展集團 有限公司	(c)	-	4,084,674,907	-	-	4,084,674,907	58.49
Illumination Holdings Limited	(d)	87,451,458	-	-	-	87,451,458	1.25
京泰實業(集團)有限公司	(e)	487,166,195	87,451,458	-	-	574,617,653	8.24
北京控股集團有限公司	(f)	-	4,659,292,560	-	-	4,659,292,560	66.85

附註：

- (a) 皓明控股有限公司(「皓明」)持有1,557,792,500股股份。
- (b) 北控置業(香港)有限公司(「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) 北控置業香港為北京北控城市發展集團有限公司(「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 Holdings Limited(「Illumination」)持有87,451,458股股份。
- (e) 京泰實業(集團)有限公司(「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。

3. 董事之其他權益

董事的競爭權益

於最後實際可行日期，執行董事錢旭先生及趙建鎖先生亦為北控城市發展之董事，該公司從事物業投資及開發業務，而彼等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，並擁有五位獨立非執行董事，故本集團之業務按公平基準獨立於上述公司之業務經營。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或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。

董事於資產中的權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（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。

本集團之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並非僱主可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

於最後可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或索償。就董事所知，亦概無本集團成員公司有待解決或面臨任何重大訴訟或索償。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團之財務或交易狀況自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以來並無出現任何重大不利變動。

7. 專家

以下為已提供於本通函內所載列意見之專家之資格。

名稱	資格
元庫	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，元庫概無實益擁有本集團任何成員公司股本之權益，亦無擁有任何權利(不論是否可依法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或附帶表決權之衍生工具，且元庫概無於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日期(即二零二一年十二月三十一日)以來所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。

元庫已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及內容轉載其報告及提述其名，且迄今並無撤回同意書。

8. 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) 第三補充協議；
- (b) 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 (Changshu) I Pte. Ltd.各自已發行股本75%，最終代價為人民幣810,723,358元；

- (c) 中國物流基礎設施(控股)有限公司(作為賣方)與JD Oriental Development III Limited (作為買方)於二零二二年二月二十八日訂立之買賣協議，內容有關買賣新陽置業有限公司90%已發行股本，其最終代價人民幣430,105,263.16元為待售股份之最低投標價，及根據上述協議，買方有義務於完成日期向賣方支付款項以購買部分未償還貸款的利息；以及相同各方於二零二二年二月二十八日訂立之補充協議，內容有關交易完成之相關事宜；
- (d) 中國物流基礎設施(控股)有限公司(作為賣方)與JD Oriental Development III Limited (作為買方)於二零二二年二月二十八日訂立之買賣協議，內容有關買賣新輝國際發展有限公司90%已發行股本，其最終代價人民幣931,894,736.84元為待售股份之最低投標價，及根據上述協議，買方有義務於完成日期向賣方支付款項以購買部分未償還貸款的利息；以及相同各方於二零二二年二月二十八日訂立之補充協議，內容有關交易完成之相關事宜；及
- (e) 本公司(作為借款人)與若干銀行(作為貸款人)於二零二一年六月九日訂立之融資協議，內容有關總額最多為65,000,000美元及港幣195,000,000元之若干定期貸款融資。

9. 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) 本公司之主要股份過戶登記處為Codan Services Limited，位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 倘本通函中英文本有任何歧異，概以英文版本為準。

10. 展示文件

下列文件之副本於自本通函日期起計十四(14)日期間在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bphl.com.hk)登載：

- (a) 第三補充協議；
- (b) 第二補充協議；
- (c) 第一補充協議；
- (d) 存款服務總協議；
- (e) 獨立董事委員會之推薦建議函件，其全文載於本通函第14至15頁；
- (f) 元庫函件，以就提供建議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其全文載於本通函第16至36頁；及
- (g) 本附錄「專家」一節所提及專家所發出之同意書。



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」)謹訂於二零二二年十二月二十九日(星期四)上午十一時正在香港灣仔港灣道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

「動議：

- (a) 批准、追認及確認北京控股集團財務有限公司(「北控集團財務」)與北京建設(控股)有限公司(「本公司」)於二零二二年十月二十五日訂立之第三補充協議(「該協議」)，作為訂約各方於二零一五年六月二十九日就北控集團財務向本公司提供存款服務訂立之存款服務總協議之補充，(並經相同訂約方於二零一七年四月二十八日訂立之第一補充協議及於二零一九年十月二十九日訂立之第二補充協議補充)(該協議之詳情載於本公司日期為二零二二年十二月十二日之通函(「通函」)內，該協議及通函之副本已分別註有「A」及「B」字樣及提呈大會，並經由大會主席簽署以資識別)及據此擬進行之交易；
- (b) 批准及確認截至二零二五年十二月三十一日止三個財政年度之建議新訂上限(定義及更詳細說明見通函)；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司董事共同、個別或以委員會形式採取彼等可能認為為使該協議、建議新訂上限及據此擬進行之任何交易落實或生效屬必須、適宜、合宜或權宜之行動、作出所有作為及事宜並簽立所有進一步文件或契據。」

承董事會命
北京建設(控股)有限公司
公司秘書
鄭靜富

香港，二零二二年十二月十二日

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

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-meeting.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。

股東特別大會通告

股東特別大會之預防措施

為保障本公司股東健康安全及防止新型冠狀病毒病(COVID-19)傳播，本公司將於股東特別大會上實行以下預防措施：

- (1) 限制股東特別大會的出席人數以避免會場過度擁擠
- (2) 座位間距維持適當的社交距離
- (3) 座位間距維持適當的社交距離
- (4) 必須佩戴外科口罩
- (5) 將不會提供茶點及不派發禮品

為本公司股東之健康安全着想，本公司強烈建議其股東藉委任股東特別大會主席為代表並於上述時間前交回代表委任表格，代替親身出席股東特別大會，以於股東特別大會上行使其表決權利。

於本通告日期，執行董事為錢旭先生、趙建鎖先生、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。