

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



北京城建設計發展集團股份有限公司
BEIJING URBAN CONSTRUCTION DESIGN & DEVELOPMENT GROUP CO., LIMITED

Beijing Urban Construction Design & Development Group Co., Limited
北京城建設計發展集團股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：1599)

須予披露交易：收購土地使用權及地上建築

董事會謹此宣佈，經董事會審議通過，於2024年2月29日，本公司附屬公司貴州京建與遵義市自然資源局訂立協議，確認本公司已通過公開競買方式，競得遵義市自然資源局出讓的遵義市紅花崗區鳳新快線北側地塊（「該地塊」）的國有土地建設使用權，該地塊的成交價款為人民幣13,223.00萬元。與此同時，貴州京建以人民幣8,133.6707萬元取得該地塊地上附屬建築的所有權（合稱「本次交易」）。

由於本次交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故本次交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守香港上市規則第14章有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

董事會謹此宣佈，經董事會審議通過，於2024年2月29日，本公司附屬公司貴州京建與遵義市自然資源局訂立協議，確認本公司已通過公開競買方式，競得遵義市自然資源局出讓的遵義市紅花崗區鳳新快線北側地塊的國有土地建設使用權，該地塊的成交價款為人民幣13,223.00萬元。與此同時，貴州京建以人民幣8,133.6707萬元取得該地塊地上附屬建築的所有權。本次交易的進一步詳情如下：

協議日期

2024年2月29日

協議主體

出讓人：遵義市自然資源局

受讓人：貴州京建

該地塊及地上建築詳情

該地塊位於遵義市紅花崗區鳳新快線北側。該地塊宗地編號為52030220230134，主要用途為零售商業用地，該地塊總面積為21,292.00平方米，出讓面積為21,292.00平方米，出讓年限為40年。地上附屬建築包括面積為10,598.17平方米的房屋，工程量為167,448.00立方米的土石方平場工程，以及工程量為16,836.46立方米的邊坡支護工程（合稱「地上建築」）。

代價之釐定基準

依據遵義市自然資源局就該地塊的掛牌出讓文件（宗地編號：52030220230134），該地塊的土地出讓價款起始價為人民幣13,223.00萬元。該地塊的土地成交價款總額為人民幣13,223.00萬元（「土地成交價款」）。

土地成交價款乃經遵義市自然資源局按照相關中國法律法規就出售該地塊舉行的公開競買程序達成。經考慮遵義市自然資源局設定的投標限價，該地塊的位置、面積及現行市況等多項因素後，本公司認為土地成交價款屬公平合理。

地上建築之代價為人民幣8,133.6707萬元，乃經參考獨立估值師貴州中審房地產土地資產評估有限責任公司（「估值師」）使用成本法編製的房地產評估報告內對地上建築的評估價值總額人民幣8,133.6707萬元後，由協議雙方公平磋商而釐定。謹為說明之目的，該地塊的土地使用權及地上建築的所有權在本次交易前為政府所有，因此並無可得的賬面價值、收入及應佔純利等數據。

評估方法

在評估房地產市場價值時，可採取的主要評估方法有比較法、成本法、收益法、假設開發法等。比較法適用於市場發達、交易活躍、有充足的具有替代性房地產的評估；成本法適用於無市場依據或市場依據不充分而不易採用比較法、收益法或假設開發法進行評估情況下的房地產評估；收益法適用於有現實收益或潛在收益的房地產評估；假設開發法適用於具有投資開發或有開發潛力的房地產評估。因此，需根據特定的估價目的、估價對象狀況、交易市場情況等選擇適宜的評估方法。本次評估方法選擇思路如下：

1. 理論上不適用於本次評估的評估方法：估價對象為已建成的房地產，根據房地產估價規範理論上不適合採用假設開發法，因為現狀為正常使用且短期內重新開發或改擴建增加價值的可能性不大，故不適合採用假設開發法進行評估；估價對象為管理用房，該類型房地產在市場上交易資料匱乏，難以收集，因此無法採用比較法；
2. 理論上適用於本次評估，但客觀條件不具備的評估方法：估價對象作為管理用房，類似收益案例較難收集，故不宜選用收益法；
3. 適用的評估方法：估價對象為已建成並投入使用的管理用房，各項費用及開發成本可通過其實際發生的建造成本及市場價格水平作為依據測算其重置價格，故估價對象建築物採用成本法是比較合適的方法。

評估參數及假設

在評估過程中，估值師進行了充分的市場調查及實地勘探。本次評估的評估結果為估價對象於價值時點的重置成本。價值時點選用估價對象的建成時點，即2019年7月15日。重置成本是指以價值時點的價格水平，重新購置或者重新建造與估價對象相同或具有同等功能的全新資產所發生的全部成本，該等評估基於以下假設：

1. 要求市場能夠有效運行，市場參與者能夠根據真實的供求關係價格來決策。在客觀市場中，不存在任何一方可以單方面控制市場或操縱價格，所有市場參與者都有平等的機會參與市場交易。
2. 要求市場參與者之間不存在任何壁壘，所有企業都面臨著相同的市場競爭環境。在完全競爭的市場中，企業之間無法通過定價或其他手段來獲取超額利潤，市場上的產品或服務可以被任意數量的企業生產和銷售。
3. 要求市場上的所有參與者都能夠及時獲得與市場交易相關的信息，並在這些信息的基礎上做出決策。在相對完整信息的市場中，市場參與者能夠充分了解市場上的供求關係、價格走勢和其他相關信息。
4. 市場參與者會根據自身的利益最大化來做出決策，他們會充分利用相對完整信息來評估風險和回報，並基於自身的判斷做出合理的選擇。

評估結果

經過市場調查和實地查勘，依據《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)、《房地產估價基本術語標準》(GB/T51079-2013)及其他相關法律法規，評估人員遵循獨立、客觀、公正、合法的原則，運用成本法對估價對象的建設成本進行測算，確定估價對象的建設成本為人民幣8,133.6707萬元。

經考慮(i)估值乃由估值師按照適用的要求及標準編製；及(ii)於採納成本法之前，估值師已考慮在評估房地產市場價值時可採取的主要評估方法，董事會認為採用成本法進行估值屬公平合理。

代價之支付

貴州京建與遵義市新蒲新區住建局就遵義市鳳新快線工程PPP項目存在合作。現階段，遵義市新蒲新區住建局尚有部分服務費欠款未能向貴州京建支付。相關政府部門對這一情況高度重視，並積極尋求通過盤活存量資產等方式推動債務清償。有鑒於此，遵義市新蒲新區住建局與遵義市自然資源局協商一致，將以該地塊及地上建築抵償服務費欠款，其中該地塊的土地出讓金及相關稅費將由遵義市新蒲新區住建局負責繳納，地上建築辦理產權登記產生的相關稅費將由貴州京建承擔。除地上建築辦理產權登記產生的相關稅費外，貴州京建就獲得該地塊及地上建築無需支付任何其他價款或費用。

本次交易的理由及裨益

本次交易有利於貴州京建應收款項的回收，保障本公司的合法權益。與此同時，本公司後續可以將該地塊及地上建築用作辦公場所，或處置該地塊及地上建築。董事（包括獨立非執行董事）認為，本次交易乃基於正常商業條款訂立，條款及條件屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本公司主要從事城市軌道交通工程、工業與民用建築及市政工程等領域的設計、勘察及諮詢業務以及城市軌道交通領域相關工程承包業務。

貴州京建為本公司之附屬公司，本公司持有其75%的股權，遵義市新區建投集團有限公司（為本公司之獨立第三方）持有其25%的股權。貴州京建的主營業務包括道路工程、橋涵工程、立交工程、管線工程、交通工程、照明工程及其他附屬工程的運營維護等。

該地塊出讓人為遵義市自然資源局，為中國政府部門。據董事所知、所悉及所信，遵義市自然資源局及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

香港上市規則之涵義

由於本次交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故本次交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守香港上市規則第14章有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下含義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	北京城建設計發展集團股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，其H股在香港聯交所主板掛牌(股份代號：1599)上市
「董事」	指	本公司董事
「貴州京建」	指	貴州京建投資建設有限公司，為本公司之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「遵義市新蒲新區 住建局」	指	遵義市新蒲新區管理委員會住房和城鄉建設局
「百分比率」	指	香港上市規則第14A.06(30)條所界定之「百分比率」
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

「股東」 指 本公司H股及內資股持有人

「%」 指 百分比

承董事會命
北京城建設計發展集團股份有限公司
裴宏偉
董事長

北京，2024年2月29日

於本公告日期，本公司執行董事為王漢軍及李國慶；本公司非執行董事為裴宏偉、史樺鑫、彭冬東、李飛、汪濤及唐其夢；及本公司獨立非執行董事為王國鋒、覃桂生、馬旭飛及夏鵬。