

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



北京北辰實業股份有限公司

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

須予披露之交易
對外部參股公司廣州廣悅按揭比提供財務資助

借款變更協議

本公司、北辰地產集團與廣州廣悅已於二零二四年五月二十八日分別簽署兩份借款變更協議，據此三方同意將變更借款合同的期限。

上市規則涵義

茲提述本公司日期分別為二零二三年九月二十五日及二零二四年一月十八日的公告，內容有關對廣州廣悅按揭比提供財務資助的借款變更協議。由於借款事項及先前借款乃於過去十二個月內向同一借款人授出，本公司擬將借款事項與先前借款合併計算。由於借款事項與先前借款按合併基準計算時之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章，借款事項及先前借款構成本公司之須予披露的交易。因此，借款事項及先前借款須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

借款變更協議

本公司、北辰地產集團與廣州廣悅已於二零二四年五月二十八日分別簽署兩份借款變更協議，據此三方同意變更借款合同的期限。

兩份借款合同的原有主要條款如下：

日期：(1) 借款合同一：二零二二年六月二日
(2) 借款合同二：二零二二年六月三十日

訂約方：(1) 本公司；
(2) 北辰地產集團；及
(3) 廣州廣悅。

借款金額：本公司按出資比例向廣州廣悅提供現金借款的金額分別為：

(1) 借款合同一：人民幣11,270萬元
(2) 借款合同二：人民幣1,470萬元

借款乃以本集團內部資源撥付。廣州廣悅已全額提用借款。

借款年利率：6.5%，按季付息
借款年利率乃參考市場利率及按公平原則。

借款期限：2年
廣州廣悅應在約定的借款期限內歸還全部借款本息，並按本公司要求通過北辰地產集團向本公司提交具體還款計劃。

借款用途：項目開發建設

除按照借款變更協議更改借款期限外，借款合同的其他條款內容不變。

變更後的到期日：(1) 借款合同一：二零二六年六月一日
(2) 借款合同二：二零二六年六月二十九日

先前借款

本集團於過去十二個月內向廣州廣悅提供現金借款之先前交易包括：

日期	借款金額 (人民幣萬元)	借款利率	借款期限
二零二三年二月三日	980	6.5%	2年
二零二三年三月十八日	1,470	6.5%	2年
二零二三年六月二日	9,065	6.5%	2年
二零二三年六月十日	6,531.84	6.5%	2年
二零二三年六月十日	2,450	6.5%	2年
二零二三年六月十日	980	6.5%	2年
二零二三年六月十日	980	6.5%	2年
二零二三年六月十日	768.63	6.5%	2年
二零二三年六月十日	2,450	6.5%	2年
二零二三年六月十日	1,960	6.5%	2年
二零二三年六月十日	980	6.5%	2年
二零二三年七月一日	147	6.5%	2年
二零二三年十二月三日	10,045	6.5%	2年

先前借款均乃以本集團內部資源撥付。廣州廣悅已全額提用有關的先前借款。

先前借款項下的借款年利率均乃按季付息並參考市場利率及按公平原則磋商後釐定。

就各項先前借款，廣州廣悅應在約定的借款期限內歸還全部借款本息，並按本公司要求通過北辰地產集團向本公司提交具體還款計劃。

各項先前借款均乃用作項目開發建設用途。

借款事項及先前借款的理由及裨益

本集團作為外部參股公司廣州廣悅的股東之一，為滿足增城荔城街廖村114地塊房地產項目後續開發建設需要，本公司與其他股東按出資比例通過有息借款的形式向廣州廣悅提供上述財務資助，借款的金額乃按此釐定並且不影響本公司正常業務開展及資金使用。董事會已於二零二四年三月二十一日召開的第九屆董事會第九十八次會議上審議通過了《關於二零二四年度提供財務資助的議案》，並已經本公司二零二四年五月十六日召開的二零二三年年度股東大會審議批准。借款變更協議的金額在二零二三年年度股東大會授權額度內，故根據中國法律法規要求無須重新提交股東大會審議。

董事會認為財務資助乃於本公司日常業務中按一般商業條款訂立，屬公平及合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

由於概無董事於上述財務資助中擁有任何重大權益，因此概無董事須就有關董事會決議案放棄投票。

上市規則涵義

由於借款事項及先前借款乃於過去十二個月內向同一借款人授出，本公司擬將借款事項與先前借款合併計算。由於借款事項與先前借款按合併基準計算時之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章，借款事項及先前借款構成本公司之須予披露的交易。因此，借款事項及先前借款須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

一般資料

有關本集團的資料

本集團的主要業務包括發展物業、投資物業(含酒店)及商業物業。

北辰地產集團的主要業務為房地產開發；物業管理；出租商業用房；機動車公共停車場服務；經濟貿易諮詢；酒店管理；會議服務；體育運動項目經營(高危險性體育項目除外)；打字、複印服務；銷售日用品、工藝品、自行開發的商品房；住宿；游泳；銷售食品；工程勘察；工程設計。

有關廣州廣悅的資料

廣州廣悅的主要業務為房地產開發經營；空港發展區招商、開發、建設；汽車產業園的招商、開發、建設；新媒體產業園的投資、招商、開發、建設；文化產業園的投資、招商、開發、建設；自有房地產經營活動；房屋租賃；場地租賃(不含倉儲)；物業管理；房地產諮詢服務；房屋拆遷服務。

廣州鴻順於廣州廣悅持股51%，廣州廣悅的其餘49%由北辰地產集團參股。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廣州鴻順由廣州廣宏投資發展有限公司（「廣州廣宏」）持有約97.55%股權，而廣州廣宏由金地商置集團有限公司（「金地商置」）及深圳匯傑思特企業管理有限公司分別間接持有76%及24%股權。金地商置是一家在百慕達註冊成立及於聯交所主板上市之公司（股份代號：535），並從事住宅、商業及產業園項目之物業投資、發展及管理，以及小額貸款。廣州鴻順的其餘約2.45%股權由嘉興廣申投資合夥企業（有限合夥）持有。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，廣州廣悅（除本集團參股部分外）及廣州鴻順及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

釋義

「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股分別在聯交所和上海證券交易所上市交易；
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指 本公司董事；
「本集團」	指 本公司及其附屬公司；
「廣州廣悅」	指 廣州廣悅置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有其49%權益的參股公司；
「廣州鴻順」	指 廣州鴻順房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司；
「香港」	指 中國香港特別行政區；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「借款事項」	指 借款變更協議及其項下擬進行之交易；

「借款變更協議」	指	本公司、北辰地產集團及廣州廣悅於二零二四年五月二十八日分別訂立的兩份《人民幣資金借款合同變更協議》，據此變更借款合同的期限；
「借款合同」	指	借款合同一及借款合同二之統稱；
「借款合同一」	指	由本公司、北辰地產集團及廣州廣悅於二零二二年六月二日訂立的《人民幣資金借款合同》，本集團按出資比例向廣州廣悅提供借款本金人民幣11,270萬元；
「借款合同二」	指	由本公司、北辰地產集團及廣州廣悅於二零二二年六月三十日訂立的《人民幣資金借款合同》，本集團按出資比例向廣州廣悅提供借款本金人民幣1,470萬元；
「北辰地產集團」	指	北京北辰地產集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司；
「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；
「先前借款」	指	本集團於過去十二個月內按出資比例向廣州廣悅提供的借款，詳情載於本公告「先前借款」一節；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
李偉東
主席

中國•北京
二零二四年五月二十八日

於本公告之日，董事會由九名董事組成，其中李偉東先生、梁捷女士、楊華森先生、張文雷女士、胡浩先生及魏明乾先生為執行董事，而周永健博士、甘培忠先生及陳德球先生為獨立非執行董事。

如本公告中、英文版出現歧義，一概以中文版為準。