

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，概不就因本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。



BEIJING MEDIA CORPORATION LIMITED

北青傳媒股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1000)

**有關以公開掛牌方式出售目標物業
之可能主要及關連交易**

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



寶橋融資有限公司

有關以公開掛牌方式出售目標物業之可能主要及關連交易

於二零二四年十一月二十七日，經董事會決議，本公司擬出售賣方(本公司的全資附屬公司)所持之目標物業。

鑒於本公司為國有企業，目標物業構成國有資產，根據國有資產出售的相關中國法律及法規，目標物業將於北交所通過公開掛牌方式出售，最初競標價為人民幣2,070.65萬元。出售目標物業的最終代價為公開掛牌之中標價，惟無論如何不得少於上述目標物業的最初競標價。

於二零二四年十一月二十七日，可能關連買方(首創集團的一家附屬公司，非本集團成員公司)已向賣方表明彼有意參與有關建議出售事項之公開掛牌競價，惟待可能關連買方董事會審議批准。

上市規則涵義

根據公開掛牌的最初競標價，建議出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14章)超過25%但低於75%。因此，建議出售事項將構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。若建議出售事項構成上市規則第14章項下其他種類的須予公佈的交易(主要交易除外)，本公司將另行刊發公告及遵守上市規則的相關規定，包括但不限於進一步股東批准及通函規定(倘建議出售事項屬於較高級別的須予公佈交易分類(例如非常重大出售))。

由於可能關連買方為本公司實際控制人首創集團的附屬公司，故根據上市規則第14A章，可能關連買方為首創集團的聯繫人，屬於本公司的關連人士。因此，倘可能關連買方最終獲得受讓方資格而為成功競標人，建議出售事項亦將構成本公司之關連交易；根據公開掛牌的最初競標價，建議出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14A章)超過5%，須遵守上市規則第14A章項下年度審查、申報、公告及獨立股東批准的規定。

若最終對價及最終受讓方得到確認後，本公司會於賣方與最終受讓方訂立資產轉讓協議時另行刊發公告。

一般資料

本公司擬召開臨時股東大會，藉以尋求股東預先向董事授出建議授權，以透過公開掛牌訂立及完成有關建議出售事項之可能主要及關連交易。

本公司將成立由全體獨立非執行董事(即石紅英女士、陳貽平先生、杜國清女士及孔偉平先生)組成的獨立董事委員會，以就(其中包括)上述事項向獨立股東提供意見。本公司亦已委聘寶橋融資為獨立財務顧問，以就上述事項向有關獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)有關建議出售事項之可能主要及關連交易的進一步資料；(ii)上市規則所規定的有關其他資料；(iii)本公司獨立董事委員會函件；(iv)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件；(v)物業估值報告；及(vi)臨時股東大會通告之通函，將於二零二四年十二月十八日或之前寄發予股東。

由於有關建議出售事項之可能主要及關連交易可能會或可能不會進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

I. 建議出售事項

於二零二四年十一月二十七日，經董事會決議，本公司擬出售賣方(本公司的全資附屬公司)所持有目標物業。

鑒於本公司為國有企業，目標物業構成國有資產，根據國有資產出售的相關中國法律及法規，出售目標物業須於產權交易所進行公開掛牌程序。因此，建議出售事項將於北交所進行公開掛牌。

公開掛牌流程的詳情如下：

公開掛牌日期

根據北交所公開掛牌流程，賣方向北交所提交掛牌通知，公告期為自掛牌通知日期起計二十個工作日。於公告期內，合資格競標人可示意購買目標物業，以及登記成為有意競標人，並通過北交所競價程序確定報價最高的競標人為成功競標人。於公開掛牌結束時，北交所將通知賣方成功競標人之身份。一經確認成功競標人之身份，賣方將與成功競標人訂立資產轉讓協議。

掛牌通知已於二零二四年十一月二十七日提交給北交所，隨後開始公開掛牌，公告期將截至二零二四年十二月二十五日。

公開掛牌價格和最終代價

公開掛牌出售目標物業的最初競標價為人民幣2,070.65萬元，乃經考慮(其中包括)目標物業的估值結果等因素後釐定。根據獨立物業估值師所編製的物業估值報告，目標物業於估值日(即二零二四年九月三十日)的市場價值為人民幣2,070.65萬元。董事認為最初競標價屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。出售目標物業的最終代價為公開掛牌之中標價，惟無論如何不得少於上述目標物業的最初競標價。

建議出售事項的潛在競標人須支付一筆不多於目標物業的最初競標價30%之款項(即人民幣621.195萬元)，作為交易保證金。中標者支付的交易保證金應視為購買目標物業的最終代價的部分付款；扣除上述交易保證金後，出售目標物業的最終代價的餘額將由中標者於資產轉讓協議生效後五個工作日內一次性支付。未中標者支付的交易保證金將於北交所確認成功競標人之身份後三個工作日內全數退還予有關未中標者，但無須支付任何利息。

II. 可能主要及關連交易

於二零二四年十一月二十七日，可能關連買方(首創集團的一家附屬公司)已向賣方表明彼有意參與有關建議出售事項之公開掛牌競價，惟待可能關連買方董事會審議批准。於下列先決條件達成後，賣方將與可能關連買方訂立資產轉讓協議，據此，賣方將向可能關連買方出售目標物業，最終代價將取決於可能關連買方的中標價，惟無論如何不低於上述公開掛牌的最初競標價人民幣2,070.65萬元，並將按照上述北交所要求完成支付。

經考慮可能關連買方將遵守北交所規則(包括最初競標價和付款安排)參與公開掛牌，結合下述交易理由及裨益，董事會認為有關建議出售事項之可能主要及關連交易屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

先決條件

可能主要及關連交易須待以下先決條件達成後方能落實：

1. 可能關連買方經公開掛牌最終獲得受讓方資格而為成功競標人；及
2. 本公司已就有關建議出售事項之可能主要及關連交易根據適用法律法規、上市規則等完成必要批准程序，包括但不限於於公開掛牌前根據國有資產評估的相關要求向履行國有資產監督管理職責的主體進行目標物業的估值報告備案、董事會批准、獨立股東於臨時股東大會上批准等。

於本公告日期，首創集團(根據北京市國資委相關政策作為履行國有資產監督管理職責的主體)已確認目標物業的估值報告的內容，包括獨立物業估值師的資質、評估日期和評估結果的使用時效、評估方法和目標物業的詳情等，因此目標物業的估值報告備案已完成，且董事會已批准有關建議出售事項之可能主要及關連交易。受制於上述其他先決條件之達成，可能主要及關連交易一旦落實，本公司將根據適用法律法規和上市規則的要求在切實可行情況下儘快公佈。

III. 交易理由及裨益

鑒於商業物業之當前市況及本集團整體經營規劃，董事會認為，建議出售事項將使本集團能夠變現其於目標物業之投資並將所得款項淨額用作本集團之一般營運資金，為本集團以合理價格變現物業價值之良機。目標物業為本集團的非

核心資產，建議出售事項有利於盤活存量資產，加速低效資產的清理與處置，優化本集團資產配置，減少項目管理和投入成本，有利於本集團將資源聚焦於主營業務，提質增效，助力本集團深入推進業務轉型，推動本集團經營健康良性發展。

經扣除相關費用及稅項後，建議出售事項代價所得款項估計約為人民幣1,755萬元。建議出售事項的所得款項淨額擬用於補充本集團一般營運資金和發展主營業務。

IV. 建議出售事項的財務影響

本公司將從出售目標物業事項中實現約人民幣1,519.77萬元的未經審核除稅後收益。上述收益等於最初競標價(即最低交易對價)人民幣2,070.65萬元減去相關稅費及其他費用人民幣217.55萬元、處置日目標物業(作為投資性房地產)賬面餘額人民幣1,933.23萬元及其他綜合收益和遞延所得稅負債賬面餘額共計人民幣-1,599.90萬元後的差額。

V. 上市規則的涵義

如本公司日期為二零二零年六月十八日和二零二一年五月二十日內容有關本公司、首創集團和北青報社之間托管安排的公告所披露，首創集團已根據其於二零二一年五月二十日與北青報社及其實益擁有人之間的委託管理安排，取得了北青報社(企業)持有124,839,974股本公司股份(約佔本公司已發行股本的63.27%)所附的投票權。因此，首創集團為本公司的實際控制人和關連人士。可能關連買方為首創集團的附屬公司，故根據上市規則第14A章，可能關連買方為首創集團的聯繫人，屬於本公司的關連人士。

根據公開掛牌的最初競標價，建議出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14章)超過25%但低於75%。因此，建議出售事項將構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。倘上述先決條件達成，可能關連買方最終獲得受讓方資格而為成功競標人，建議出售事項亦將構成本公司之關連交易；根據公開掛牌的最初競標價，建議出售事項的

最高適用百分比率(定義見上市規則第14A章)超過5%，須遵守上市規則第14A章項下年度審查、申報、公告及獨立股東批准的規定。

若最終對價及最終受讓方得到確認後，本公司會於賣方與最終受讓方訂立資產轉讓協議時另行刊發公告。若建議出售事項構成上市規則第14章項下其他種類的須予公佈的交易(主要交易除外)，本公司將另行刊發公告及遵守上市規則的相關規定，包括但不限於進一步股東批准及通函規定(倘建議出售事項屬於較高級別的須予公佈交易分類(例如非常重大出售))。

除孫寶傑女士、靜恩基先生、崔萍女士和王昊先生(均受僱於可能關連買方母公司首創集團或其附屬公司)於有關建議出售事項之可能主要及關連交易中有重大利益而就有關董事會決議案放棄投票外，就本公司所知及作出一切合理查詢後，概無其他董事須就有關董事會決議案放棄投票。

VI. 目標物業之資料

目標物業位於中國北京市朝陽區慧忠路5號遠大中心C座15層，包括六項房產(C1501、C1501'、C1502、C1503、C1505、1506)，於二零零零年建成完工，並於二零零一年十月由賣方購入。目標物業的土地使用權到期日為二零四六年十二月九日，作綜合(辦公)用途。

截至本公告日期，目標物業均對外出租，到期日為二零二七年七月三十一日。租賃期限內出售目標物業不會影響上述租賃的履行。若賣方擬提前終止租賃，承租方應當同意，惟賣方應當提前三個月通知承租方並給予承租方兩個月租金作為補償，如果未能提前三個月通知承租方，則應當給予承租方三個月租金作為補償。

目標物業截至二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核財務資料如下：

	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣元	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣元
租金收入總額 (註1)	1,427,249.63	1,902,999.47
除稅前利潤總額 (註2)	1,146,514.90	1,622,264.85
除稅後利潤總額 (註3)	1,036,084.51	1,497,250.45

註：

1. 目標物業截至二零二二年十二月三十一日止年度的租金收入總額自起租日二零二二年四月一日起算。
2. 目標物業除稅前利潤總額指目標物業各年的租金收入總額減去相關物業管理費後的金額。
3. 目標物業除稅後利潤總額指除稅前利潤總額減去房產稅及土地稅稅金總額後的金額。

VII. 賣方和可能關連買方之資料

賣方

賣方於中國註冊成立，為本公司全資附屬公司，主要從事戶外廣告業務。

可能關連買方

可能關連買方為本公司的實際控制人首創集團的一間附屬公司（非本集團成員公司），其最終實際控制人為北京市國資委。

VIII. 臨時股東大會

本公司擬召開臨時股東大會，藉以尋求股東預先向董事授出建議授權，以透過公開掛牌訂立及完成有關建議出售事項之可能主要及關連交易。

本公司將成立由全體獨立非執行董事(即石紅英女士、陳貽平先生、杜國清女士及孔偉平先生)組成的獨立董事委員會，以就(其中包括)上述事項向獨立股東提供意見。本公司亦已委聘寶橋融資為獨立財務顧問，以就上述事項向有關獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)有關建議出售事項之可能主要及關連交易的進一步資料；(ii)上市規則所規定的有關其他資料；(iii)本公司獨立董事委員會函件；(iv)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件；(v)物業估值報告；及(vi)臨時股東大會通告之通函，將於二零二四年十二月十八日或之前寄發予股東。

由於有關建議出售事項之可能主要及關連交易可能會或可能不會進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

IX. 釋義

於本公告內，除另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「資產轉讓協議」	指 賣方與公開掛牌的成功競標人根據北交所規則將予訂立的資產轉讓協議
「聯繫人」	指 具有上市規則賦予其之涵義
「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
「董事會」	指 本公司董事會
「北青報社」	指 北京青年報社，分為事業單位部分和企業部分
「首創集團」	指 北京首都創業集團有限公司，本公司實際控制人
「北交所」	指 北京產權交易所有限公司，為獲國資委授權進行中國政府管轄下國有企業之資產及股權交易的機構

「本公司」	指	北青傳媒股份有限公司，根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交所上市及買賣；本公司為中國一家領先傳媒公司，主要業務包括銷售媒體廣告、報章及雜誌製作業務以及印刷相關物料貿易
「關連人士」	指	具有上市規則賦予其之涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予其之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由於有關建議出售事項之可能主要及關連交易中無重大利益的全體獨立非執行董事(即石紅英女士、陳貽平先生、杜國清女士及孔偉平先生)組成的獨立董事委員會，以就上述事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「寶橋融資」	指	寶橋融資有限公司，為可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並就有關建議出售事項之可能主要及關連交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立物業估值師」	指	聯合中和土地房地產資產評估有限公司，與目標物業估值相關之香港獨立估值師
「獨立股東」	指	於建議出售事項之可能主要及關連交易中無重大利益而無須於臨時股東大會上就有關決議案放棄投票的股東

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「可能關連買方」	指	首創集團的一家附屬公司(非本集團成員公司)，該公司已向賣方表明有意參與有關建議出售事項之公開掛牌競價
「可能主要及關連交易」	指	若獲成功競標，根據公開掛牌的最初競標價，建議出售事項將構成本公司的主要交易；若成功競標人為可能關連買方，建議出售事項亦將構成本公司的關連交易
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業估值報告」	指	獨立物業估值師發出的目標物業之估值報告
「建議出售事項」	指	賣方通過公開掛牌方式出售目標物業
「公告期」	指	合資格競標人可就公開掛牌向北交所提交競價申請的公告期
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國資委」	指	中國國有資產監督管理委員會
「股東」	指	本公司股東
「目標物業」	指	賣方持有並全部用於出租的位於北京市朝陽區慧忠路5號的遠大中心C座15層之六項房產(C1501、C1501’、C1502、C1503、C1505、C1506)，將由賣方通過公開掛牌出售

「賣方」

指 北京北青戶外廣告有限公司，於中國註冊成立，為本公司全資附屬公司，主要從事戶外廣告業務

承董事會命
北青傳媒股份有限公司
董事會主席
孫寶傑

中國，北京

二零二四年十一月二十七日

於本公告日期，董事會成員包括：本公司執行董事靜恩基及吳敏；本公司非執行董事孫寶傑、崔萍、王昊、王澤臣及張磊；以及本公司獨立非執行董事石紅英、陳貽平、杜國清及孔偉平。

亦可於本公司網站www.bjmedia.com.cn參閱已刊發的公告。