

---

## 此乃要件 請即處理

---

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的內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表聲明，且明確表示不會就本通函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。

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已售出或轉讓名下所有北青傳媒股份有限公司股份，應立即將本通函交予買方或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

---



## 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 及臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



### 寶橋融資有限公司

---

董事會函件載於本通函第4至11頁，而獨立董事委員會函件(載有向獨立股東提供的推薦建議)載於本通函第12至13頁。獨立財務顧問函件(載有向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本通函第14至27頁。

本公司將於二零二四年十二月二十三日(星期一)下午二時正假座中國北京市朝陽區白家莊東里23號北京青年報大廈七層704會議室舉行臨時股東大會，召開臨時股東大會的通告載於本通函第64至67頁。無論閣下能否親身出席臨時股東大會，務須將隨附的委託代理人表格按其上列印的指示填妥，並於實際可行情況下盡快惟無論如何最遲須於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前24小時，交回本公司在香港的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回委託代理人表格後，閣下屆時仍可依願出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二四年十二月三日

---

## 目 錄

---

	頁數
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	12
獨立財務顧問函件 .....	14
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	28
附錄二 — 物業估值報告 .....	52
附錄三 — 一般資料 .....	59
臨時股東大會通告 .....	64

---

## 釋 義

---

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「公司章程」	指	本公司之公司章程
「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，基於本公司、首創集團和北青報社之間託管安排，為本公司實際控制人
「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
「臨時股東大會」	指	本公司將於二零二四年十二月二十三日(星期一)舉行之臨時股東大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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	於有關建議出售事項之可能主要及關連交易中沒有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
「最後實際可行日期」	指	二零二四年十一月二十九日，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	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「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

---

## 釋 義

---

「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，就本通函而言，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，全文載於本通函附錄二
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「監事」	指	本公司監事
「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」或「北青戶外」	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



**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)

執行董事：

靜恩基

吳敏

註冊辦事處：

中國

北京市朝陽區

白家莊東里23號A座

非執行董事：

孫寶傑

崔萍

王昊

王澤臣

張磊

獨立非執行董事：

石紅英

陳貽平

杜國清

孔偉平

敬啟者：

**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**

**I. 緒言**

茲提述本公司日期為二零二四年十一月二十七日之公告，內容為有關建議出售事項之可能主要及關連交易。

本通函旨在向閣下提供一份載有(其中包括)(i)有關建議出售事項之可能主要及關連交易之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)物業估值報告；(iv)本集團的一般資料；及(v)臨時股東大會的通告。

## II. 有關建議出售事項之可能主要及關連交易

### 1. 建議出售事項

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，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。

目標物業和公開掛牌流程的詳情如下：

#### **目標物業資料**

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向一名獨立第三方購入。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。

截至最後實際可行日期，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。

## 董事會函件

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。

### 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。

## 2. 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）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。

於最後實際可行日期，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盡快公佈。

### **可能關連買方的一般資料**

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。

### **3. 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。

## 董事會函件

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。

#### 4. 建議出售事項的財務影響

經本公司核數師信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)確認，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(即最低交易代價)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。

最低交易代價	人民幣2,070.65萬元
減：	
相關稅費及其他費用	人民幣217.55萬元
處置日投資性房地產賬面餘額	人民幣1,933.23萬元
其他綜合收益和遞延所得稅負債賬面餘額(註)	人民幣-1,599.90萬元
等於	人民幣1,519.77萬元

註：目標物業的成本為人民幣1,294.26萬元。二零一零年十二月一日，本公司改變目標物業的用途，會計科目從固定資產轉變為以公允價值計量的投資性房地產，當日目標物業(作為投資性房地產)的公允價值為人民幣3,099.78萬元。因此產生其他綜合收益和遞延所得稅負債一共人民幣1,805.52萬元。之後由於公允價值變動本公司確認遞延所得稅負債人民幣-205.62萬元。因此在處置日，其他綜合收益及遞延所得稅負債賬面餘額轉至損益的金額大約為人民幣1,599.90萬元。

#### 5. 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託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。

---

## 董事會函件

---

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。

若最終代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。

### III. 臨時股東大會

召開臨時股東大會的通告載於本通函第64至67頁，臨時股東大會將於二零二四年十二月二十三日(星期一)下午二時正假座中國北京市朝陽區白家莊東里23號北京青年報大廈七層704會議室舉行。將在臨時股東大會上提呈的決議案將以投票方式表決。

於最後實際可行日期，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。首創集團於上述事項中擁有重大利益，因此首

---

## 董事會函件

---

創集團及其聯繫人(共計持有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)須於臨時股東大會上就相關決議案放棄表決。董事經作出一切合理查詢後,就彼等所知、所悉及所信,除上述披露者外,概無任何股東於將於臨時股東大會上提呈的決議案中有重大利益而須在臨時股東大會上就相關決議案放棄投票。

無論閣下能否親身出席臨時股東大會,務須將隨附的委託代理人表格按其上列印的指示填妥,並於實際可行情況下盡快惟無論如何最遲須於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前24小時,交回本公司在香港的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回委託代理人表格後,閣下屆時仍可依願出席臨時股東大會或其任何續會,並於會上投票。

### IV. 推薦意見

董事(不包括獨立非執行董事,其意見將載於通函內獨立董事委員會函件中)認為將於臨時股東大會上提呈股東表決的事項符合本公司及其股東的整體利益。因此,董事會建議股東於臨時股東大會上投票贊成全部決議案。

### V. 其他資料

敬請閣下注意(i)載於本通函的獨立董事委員會函件,其中包括就有關建議出售事項之可能主要及關連交易,獨立董事委員會對獨立股東的建議;及(ii)載於本通函的獨立財務顧問函件,其中包括就有關建議出售事項之可能主要及關連交易,獨立財務顧問對獨立董事委員會及獨立股東的建議、以及獨立財務顧問達致其建議所考慮的主要因素及原因。亦請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
北青傳媒股份有限公司  
主席  
孫寶傑

二零二四年十二月三日

以下載列獨立董事委員會就有關建議出售事項之可能主要及關連交易致獨立股東的函件，以供載入本通函。



**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)

敬啟者：

**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**

吾等謹此提述本公司日期為二零二四年十二月三日的通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。除非文義另有規定，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，就吾等認為有關建議出售事項之可能主要及關連交易(其詳情載於董事會函件)對獨立股東而言是否公平合理進行考慮，並向閣下提供建議。

寶橋融資獲本公司委任為獨立財務顧問，就有關建議出售事項之可能主要及關連交易之公平合理性，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。寶橋融資的建議詳情連同達致有關建議時所考慮之主要因素已載於本通函。

---

## 獨立董事委員會函件

---

閣下亦請垂注本通函所載的董事會函件及本通函附錄所載的其他信息。

經考慮(i)有關建議出售事項之可能主要及關連交易的條款及條件，(ii)與本公司管理層就有關建議出售事項之可能主要及關連交易的背景及性質進行討論，(iii)公開掛牌的最初競標價的釐定基準，(iv)有關建議出售事項之可能主要及關連交易產生的業務及財務影響，及(v)獨立財務顧問提供的意見以及彼等達致其意見的主要考慮因素及理由，吾等認為有關建議出售事項之可能主要及關連交易(i)乃按公平原則磋商；(ii)將按一般商業條款或不遜於在當地現行市況下獨立第三方可獲得或可提供之條款進行；及(iii)儘管並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，但乃屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的相關決議案，以批准有關建議出售事項之可能主要及關連交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會  
北青傳媒股份有限公司  
獨立非執行董事  
石紅英  
陳貽平  
杜國清  
孔偉平

二零二四年十二月三日

以下為寶橋融資有限公司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。



## 寶橋融資有限公司

香港金鐘夏慤道18號  
海富中心1座28樓2803-2805室

敬啟者：

### 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

#### 緒言

吾等提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就有關建議出售事項之可能主要及關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司向股東發出的日期為二零二四年十二月三日之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」），本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函所賦予之相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二四年十一月二十七日有關建議出售事項之可能主要及關連交易之公告（「**該公告**」）。

誠如董事會函件所披露， 貴公司擬出售賣方（ 貴公司的全資附屬公司）所持有目標物業。鑒於 貴公司為國有企業，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，建議出售事項將以最初競標價人民幣2,070.65萬元於北交所進行公開掛牌。

---

## 獨立財務顧問函件

---

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)已向賣方表明有意參與有關建議出售事項之公開掛牌競價程序，惟待可能關連買方董事會審議批准。

如 貴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 貴公司、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 貴公司股份(約佔 貴公司已發行股本的63.27%)所附的投票權。因此，首創集團為 貴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一家附屬公司，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並為 貴公司的關連人士。

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 貴公司之主要交易，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。

倘可能主要及關連交易之先決條件獲達成，且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 貴公司之關連交易，原因為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5%，有關建議出售事項之可能主要及關連交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、申報、公告及獨立股東批准規定。

由獨立非執行董事石紅英女士、陳貽平先生、杜國清女士及孔偉平先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就有關建議出售事項之可能主要及關連交易向獨立股東提供意見。吾等(寶橋融資有限公司)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。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期前過去兩年，吾等並無以任何身份就 貴公司之任何交易行事。於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、可能關連買方及其各自之聯繫人並無任何關係或擁有其任何權益，而可被合理視為與吾等之獨立性有關。除就是次獨立財務顧問之委任而應付予吾等之一般專業費用外，概無訂有其他安排可令吾等據此向 貴公司或任何其他方收取任何費用或利益，而可合理被視為與吾等之獨立性有關。因此，吾等認為，吾等根據上市規則第13.84條屬獨立人士。

### 吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已依賴該公告及通函所載或提述之聲明、資料、意見及陳述以及 貴公司、董事及 貴公司管理層(統稱「管理層」)向吾等提供之資料及陳述之準確性。吾等已審閱(其中包括) 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)之年報(「二零二三年年報」)、 貴公司截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年上半年」)之中報(「二零二四年中報」)、物業估值報告、 貴集團之若干公司及財務資料，以及載於該公告及通函之資料。吾等假設管理層提供之所有資料及陳述(彼等須就此個別及共同承擔責任)於作出時在所有重大方面屬真實、準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，並於最後實際可行日期繼續如此。吾等亦假設管理層於通函中作出及/或與吾等討論/向吾等提供之一切信念、意見、期望及陳述之聲明乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑吾等獲提供之任何重要事實或資料已被隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問、或管理層向吾等所表達的意見之合理性。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載任何陳述產生誤導。

## 獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團、可能關連買方及彼等各自的聯繫人的業務及事務、財務狀況及未來前景進行任何獨立深入調查，亦無考慮 貴集團或股東因建議出售事項引致的稅務影響。吾等的意見必須根據現時的財務、經濟、市場及其他情況，以及於最後實際可行日期吾等可獲得的事實、資料、陳述及意見作出。

本函件僅供向獨立董事委員會及獨立股東提供資料而發出，以供彼等考慮批准有關建議出售事項之可能主要及關連交易，本函件除載入通函外，未經吾等事先書面同意，其全文或當中部分不得被引述或提述，本函件亦不得作任何其他用途。

### 主要考慮因素及理由

於達致吾等就有關建議出售事項之可能主要及關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議時，吾等已考慮以下因素及理由：

#### 1. 訂約方之背景資料

##### (a) 貴集團

貴公司為一間根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股在香港聯交所上市及買賣。 貴集團主要從事銷售媒體廣告、報章及雜誌製作業務以及與印刷相關物料貿易。

下文載列摘錄自二零二三年年報之 貴集團截至二零二三財年及截至二零二二年十二月三十一日止年度（「二零二二財年」）之經審核綜合財務資料，以及摘錄自二零二四年中報之 貴集團截至二零二四年上半年及截至二零二三年六月三十日止六個月（「二零二三年上半年」）之未經審核綜合財務資料概要：

	二零二三財年	二零二二財年	二零二四年 上半年	二零二三年 上半年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
營業總收入	200,784	158,397	91,732	80,666
營業成本	171,661	150,916	86,885	68,649
淨虧損	(14,230)	(28,174)	(10,107)	(4,340)

---

## 獨立財務顧問函件

---

	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
資產總額	711,611	698,048
負債總額	76,637	73,043
歸屬於 貴公司股東權益合計	623,207	615,063

### 貴集團的財務表現

貴集團的營業收入主要包括廣告版面銷售收入、印刷收入、印刷相關物料貿易及租賃收入，其中廣告版面銷售及印刷相關物料貿易收入合共佔 貴集團各財政年度／期間收入超過80%。

### 二零二二財年與二零二三財年比較

貴集團於二零二三財年的營業總收入約為人民幣20,080萬元，較二零二二財年的約人民幣15,840萬元增加約26.8%或人民幣4,240萬元。誠如二零二三年年報所披露，營業總收入的增長主要由於(i) 貴公司主要附屬公司北青社區傳媒科技(北京)股份有限公司於二零二三年透過拓展融媒體宣傳及綜合服務類業務，使廣告業務的營業收入由二零二二財年的約人民幣5,810萬元增加約人民幣2,910萬元至二零二三財年的約人民幣8,720萬元；及(ii)其他業務的營業收入由二零二二財年的約人民幣50萬元增加約人民幣2,080萬元至二零二三財年的約人民幣2,130萬元，此乃由於COVID-19疫情後市場復甦的機會於二零二三年推廣青少年研學業務，而部分被二零二三財年印刷相關物料貿易收入減少約人民幣1,130萬元或12.7%所抵銷。

於二零二三財年， 貴集團的營業成本(直接歸屬運營業務)約為人民幣17,170萬元，較二零二二財年的約人民幣15,090萬元增加約13.8%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴集團於二零二三財年錄得淨虧損約人民幣1,420萬元，較二零二二財年的約人民幣2,820萬元減少約人民幣1,400萬元，主要由於(i)營業總收入增加約人民幣4,240萬元且 貴集團的直接營業成本增幅低於上述比例；及(ii) 貴集團投資的公允價值變動損益由二零二二財年的公允價值變動虧損約人民幣510萬元轉為二零二三財年的公允價值變動收益約人民幣410萬元。

### 二零二三年上半年與二零二四年上半年比較

貴集團於二零二四年上半年的營業總收入約為人民幣9,170萬元，較二零二三年上半年的約人民幣8,070萬元增加約13.6%或人民幣1,100萬元。誠如二零二四年中報所披露，營業總收入的增長主要由於(i)廣告業務的營業收入由二零二三年上半年的約人民幣3,710萬元增加約人民幣830萬元至二零二四年上半年的約人民幣4,540萬元，此乃由於 貴集團二零二四年上半年積極拓展戶外廣告渠道所致；及(ii)通過於二零二四年上半年持續推廣青少年研學業務，其他業務的營業收入由二零二三年上半年的約人民幣240萬元增加約人民幣930萬元至二零二四年上半年的約人民幣1,170萬元。於二零二四年上半年及二零二三年上半年，印刷相關物料貿易的收入維持在約人民幣3,000萬元。

於二零二四年上半年， 貴集團的營業成本(直接歸屬運營業務)約為人民幣8,690萬元，較二零二三年上半年的約人民幣6,860萬元增加約26.7%。

貴集團於二零二四年上半年錄得淨虧損約人民幣1,010萬元，較二零二三年上半年的淨虧損約人民幣430萬元增加超過一倍，主要由於 貴集團開發地鐵戶外廣告資源導致廣告業務的營業成本大幅增加，以及拓展青少年研學業務的成本增加所致。

貴集團的財務及流動資金狀況

於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，貴集團資產總額分別約為人民幣71,160萬元及約人民幣69,800萬元，主要包括(i)交易性金融資產約人民幣15,650萬元及約人民幣13,410萬元；(ii)於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日的貨幣資金分別約為人民幣7,630萬元及約人民幣6,370萬元；及(iii)於兩個報告年度／期間末，其他權益工具投資及投資性房地產分別約為人民幣30,340萬元及約人民幣7,760萬元。

於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，貴集團負債總額分別約為人民幣7,660萬元及約人民幣7,300萬元，主要包括(i)應付票據約人民幣1,560萬元及約人民幣2,010萬元；(ii)應付賬款約人民幣1,770萬元及約人民幣1,440萬元；及(iii)截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日的其他應付款項分別約為人民幣1,580萬元及約人民幣1,370萬元。

歸屬於貴公司股東權益合計由截至二零二三年十二月三十一日的約人民幣62,320萬元減少約人民幣810萬元至截至二零二四年六月三十日的約人民幣61,510萬元，主要由於二零二四年上半年錄得淨虧損約人民幣1,000萬元。

誠如二零二三年年報及二零二四年中報所披露，貴集團主要依賴業務經營產生的內部資金及存款結餘為其營運資金提供資金。貴集團於二零二二財年、二零二三財年及二零二四年上半年錄得經營現金流出淨額分別約人民幣3,780萬元、人民幣3,820萬元及人民幣5,570萬元。於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，貴集團於二零二二財年、二零二三財年及二零二四年上半年並無籌資活動產生的現金流量以及借款。

**(b) 賣方**

賣方為貴公司全資附屬公司，主要從事戶外廣告業務。

**(c) 可能關連買方**

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

## 2. 有關目標物業之資料

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，建築面積約1,033.26平方米，佔地面積約3,829.67平方米。

目標物業乃根據獲授之土地使用權持有至二零四六年十二月九日，作綜合(辦公)用途。有關詳情，請參閱本通函附錄二物業估值報告。

目標物業均對外出租，到期日為二零二七年七月三十一日。誠如董事會函件所披露，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。

誠如董事會函件所披露，截至二零二二財年及二零二三財年目標物業的經審核財務資料：

	二零二二財年 人民幣元	二零二三財年 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。

## 3. 有關建議出售事項之可能主要及關連交易的理由及裨益

誠如董事會函件所披露，目標物業為 貴集團的非核心資產，建議出售事項將使 貴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 貴集團之一般營運資金。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 貴集團

資產配置，減少項目管理和投入成本，有利於 貴集團將資源聚焦於主營業務，提質增效，助力 貴集團深入推進業務轉型，推動 貴集團經營健康良性發展。

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

誠如本函件「1.訂約方之背景資料」所披露，截至二零二三年十二月三十一日止過往兩個財政年度及二零二四年上半年， 貴集團錄得淨虧損。此外，截至二零二三年十二月三十一日止過往兩個財政年度及二零二四年上半年， 貴集團錄得經營性現金流為負，且 貴集團主要依靠內部產生的資金為其營運資金提供資金。

經考慮上述因素，吾等認同董事的觀點，認為建議出售目標物業(即非核心資產)可增強 貴集團的財務狀況並滿足 貴集團的營運資金需求，從而有利於 貴集團的業務發展。此外，根據吾等與管理層的討論，吾等對公開掛牌資料的審閱，以及誠如董事會函件所披露，可能關連買方將遵守北交所規則參與公開掛牌(包括最初競標價及付款安排)，吾等認同董事會的觀點，認為有關建議出售事項之可能主要及關連交易雖非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，惟有關建議出售事項之可能主要及關連交易符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

#### 4. 建議出售事項

##### (i) 公開掛牌

誠如董事會函件所披露， 貴公司擬出售賣方所持有目標物業。鑒於 貴公司為國有企業，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。掛牌公告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。公告期將自二零二四年十一月二十八日起並至二零二四年十二月二十五日結束。

### *最初競標價和最終代價*

通過公開掛牌的建議出售事項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。建議出售事項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。

有關公開掛牌的時間表以及根據北交所的要求通過公開掛牌購買目標物業的代價支付的進一步資料，請參閱董事會函件。

### **(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，無論如何不低於公開掛牌的最初競標價人民幣2,070.65萬元，並將按照北交所要求完成支付。

### *可能主要及關連交易之先決條件*

誠如董事會函件所披露，可能主要及關連交易須待(其中包括) 貴公司根據上市規則就有關建議出售事項之可能主要及關連交易符合獨立股東批准規定後方告完成。有關進一步詳情請參閱通函所載之「董事會函件」。

## 5. 目標物業之估值

聯合中和土地房地產資產評估有限公司(「估值師」)已獲 貴公司委聘對於二零二四年九月三十日的目標物業之市值進行估值(「估值」)。根據物業估值報告，估值師得出目標物業於估值日(即二零二四年九月三十日(「估值日」))的市值為人民幣2070.65萬元。

### *估值師之勝任能力*

吾等已審視及查詢估值師的資格及經驗。吾等已(i)審閱估值師與 貴公司的委聘條款(包括其工作範圍)；(ii)進行電話訪問，以了解估值師的資格，包括其過往進行物業估值的經驗以及就估值所採用的估值方法；(iii)查詢估值師是否獨立於 貴公司、可能關連買方及彼等各自之聯繫人。根據估值師提供之委任書及其他相關資料以及基於吾等與估值師之會談，吾等信納估值師之委聘條款以及彼等編製物業估值報告之資格。估值師亦已確認，彼等獨立於 貴公司、可能關連買方及彼等各自的聯繫人。

### *估值方法*

根據物業估值報告，估值師以市場法評估目標物業於二零二四年九月三十日的市值為人民幣2070.65萬元。

吾等已審閱物業估值報告，並與估值師就達致目標物業市值所採用的方法、基準及假設進行討論。在吾等與估值師討論的過程中，吾等注意到估值師參考相關市場上可得的可資比較銷售交易而採用市場法。市場法通常用於存在可靠市場證據的情況。

吾等已審閱市場交易之可資比較物業名單，並注意到可資比較物業之選擇乃基於以下標準：(i)可資比較物業為近期交易(估值日六個月以內)；(ii)可資比較物業鄰近目標物業；及(iii)可資比較物業與目標物業之景觀相似。

吾等已與估值師討論上述標準，由於可資比較物業在位置、面積及近期市場活動方面與目標物業相似，吾等認為該等標準屬公平合理。所採納的可資比較物業的單位價格介乎每平方米人民幣19,400元至人民幣21,340元。估值師釐定目標物業之單位價格為每平方米人民幣20,040元，此價格為可資比較物業之實用面積單位價格範圍內。誠如物業估值報告所披露，估值師就目標物業之市值採用該等可資比較物業時，考慮到可比較物業的交易日期、樓齡、樓層、面積、景觀及物業權狀況之差異，作出了一定調整。吾等與估值師討論了物業估值報告所載調整的理由及方法，吾等注意到，倘可資比較物業在上述屬性方面優於目標物業，則可資比較物業的單價將向下調整，反之亦然。

吾等從估值師處了解到，該等調整因素通常用於物業估值，而估值師在應用調整因素時已運用其專業判斷及類似物業估值的經驗為該等因素分配不同的權重，且根據吾等對最後實際可行日期前兩個月內於香港聯交所網站公佈之近期市場交易的審查，認為該等調整符合市場慣例。

經過與估值師討論，吾等知悉可資比較物業之數據及資料源自估值師所進行之線上研究及實地調查。因此，吾等認為，目標物業的估值中採用之可資比較物業之選擇屬公平合理。

估值師就目標物業之物業估值報告所作出之假設詳情載於通函附錄二。吾等已與管理層及估值師討論，並審閱所作出之關鍵假設，吾等並不知悉任何事項會致使吾等對就目標物業進行估值時所採用之主要基準及假設之公平性及合理性存疑。

### **吾等的意見**

吾等認為吾等已就物業估值報告之估值作出充分評估，並認為估值師採用之估值方法、基準及假設符合市場慣例，屬公平合理。

經考慮(i)最初競標價乃參考目標物業於估值日之評估價值釐定；(ii)最終代價須為公開掛牌之中標價，惟無論如何不得少於最初競標價，吾等認為建議出售事項之代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

### 6. 建議出售事項之可能財務影響

於建議出售事項完成後，經 貴公司核數師信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)確認，預計 貴公司將呈報建議出售事項之未經審核除稅後收益約人民幣1,519.77萬元。誠如董事會函件所披露，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。有關計算的進一步詳情載於董事會函件「4.建議出售事項的財務影響」一節。

然而，股東務請注意，建議出售事項的實際收益或虧損須經審核。

誠如二零二四年中報所載， 貴集團於二零二四年六月三十日的貨幣資金約為人民幣6,370萬元。鑒於建議出售事項的代價將以現金結算，預期建議出售事項將對 貴集團的現金流量產生積極影響，而貨幣資金亦會增加。

謹請注意，上述分析僅供說明之用，並不旨在反映 貴集團於建議出售事項完成後之財務狀況。

### 推薦建議

儘管有關建議出售事項之可能主要及關連交易並非於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，經考慮上述主要因素及原因，吾等認為有關建議出售事項之可能主要及關連交易之條款乃一般商業條款，屬公平合理，且符合 貴公司及股東(包括獨立股東)之整體利益。因

---

## 獨立財務顧問函件

---

此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案以批准有關建議出售事項之可能主要及關連交易。

此 致

北青傳媒股份有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
寶橋融資有限公司  
執行董事  
潘建而

二零二四年十二月三日

潘建而女士為根據證券及期貨條例註冊為寶橋融資有限公司之負責人，可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並擁有超過20年之會計及機構金融服務行業經驗。

## 1. 本集團的財務資料

本集團於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的財務資料已分別於本公司二零二一年年度報告第74頁至第170頁、二零二二年年度報告第77頁至第174頁及二零二三年年度報告第77頁至第185頁中披露。本集團於截至二零二四年六月三十日止期間之六個月未經審核中期綜合財務報表已於本公司二零二四年度中期報告第24頁至第113頁披露。可於本公司的網站(<http://www.bjmedia.com.cn>)及香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))進行查閱。

## 2. 債項聲明

### 銀行貸款及其他借貸

於二零二四年十月三十一日(即就確定本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團無未償還銀行貸款及其他借貸。

### 租賃承諾

於二零二四年十月三十一日(即就確定本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團因營業租賃等事項而產生的無擔保及/或抵押的租賃承諾如下:

#### 營業租賃承諾 — 物業

於二零二四年十月三十一日(即就確定本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團就租用物業而訂立不可撤銷經營租約(分別按下列年期屆滿)的未來最低租金支出總額如下:

單位:人民幣千元

1年以內	1,638
1-2年	<u>411</u>
合計	<u><u>2,049</u></u>

### 對外擔保和或有負債

於二零二四年十月三十一日(即就確定本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團無對外擔保和重大或有負債。除上文披露者外,於二零二四年十月三十一日(即就確定本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團概無任何未償還的已發行及發行在外或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承諾、擔保或其他重大或有負債。

董事已確認,自二零二四年十月三十一日以來本集團的債務及或有負債並無重大不利變動。

### 3. 營運資本

董事認為,考慮到本集團現有資金及負債狀況,在並無不可預見的情況下,本集團具備充裕的營運資金以應付至少自本通函刊發日期起計未來12個月的目前所需。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下規定的相關確認。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期,董事並不知悉自二零二三年十二月三十一日(即編製本集團最近期公佈經審核財務報表的日期)以來本集團的財務或經營狀況發生任何重大不利變動。

### 5. 本集團之財務及業務前景

本集團主要從事銷售媒體廣告、報章及雜誌製作業務以及與印刷相關物料貿易。

二零二四年,本集團將(i)錨定「進退守試」戰略,聚焦業務轉型,加強資源整合與配置,全面優化收入結構,培育企業增長新動能;(ii)在鞏固傳統優勢廣告業務的基礎上,積極推進戶外廣告佈局,構建多元化廣告產品矩陣,探索科技與業務融合創新,提升自有能力,以滿足客戶多樣化需求,爭取更多市場份額;(iii)持續發揮首創集團文體產業市場化拓展平台

和北青報企業優質業務整合培育平台功能，憑藉上市公司平台優勢，透過資源協同和託管整合，打造複合型產業鏈：創新自有騎行IP運維與活動策劃，為品牌賦能；發揮社區媒體內容優勢，探索社區文化空間運營新模式；深耕青少年研學業務渠道，加強產品研發，打造國企特色研學品牌；深入拓展文創及科技領域資源，尋求產業合作契機，並適時開展資本運作；(iv)全面夯實公司治理，聚焦制度、組織、人才三大體系建設，完善內部控制與風險管理體系，加速推進低效資產清退，通過提質增效，構築企業發展新勢能；及(v)在鞏固現有業務的基礎上，抓住行業變革和社會經濟復甦賦予的機會，大膽嘗試，積極探索，於危機中育新機，於變局中開新局，銳意成為中國一家擁有跨媒體市場拓展能力、領先同行的媒體集團。

## 6. 出售事項對本集團的盈利、資產及負債的影響

董事預估本集團就出售目標物業項下之交易而言將錄得盈餘人民幣15,198千元，預估本集團的資產總額將增加人民幣1,374千元，負債總額將減少人民幣282千元，淨資產將增加人民幣1,656千元。本集團預計該項交易將對本集團的整體財務表現產生積極影響。

## 7. 管理層討論及分析

下文列載本集團截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度及二零二四年六月三十日止中期半年度之管理層討論及分析：

### (1) 截至二零二三年十二月三十一日止財政年度

#### 集團業務回顧

本集團之主要業務有三項：(1)廣告業務，該業務為融媒體廣告銷售、活動策劃及提供綜合服務；(2)印刷，該業務營業額包括來自北青物流安排印刷之刊物的印刷收入；及(3)印刷相關物料貿易，該業務為供應及買賣(其中包括)新聞紙、油墨、潤滑劑、菲林、預塗感光液版及橡皮佈等物料予包括商業印刷商在內的客戶。

二零二三年，中國經濟處於疫情後修復期，長期基本面穩定向好，內需拉動作用持續增強。從市場看，廣告客戶消費需求亦逐步釋放，伴隨科技發展帶來行業新變革，廣告行業復甦機遇與挑戰並存。

二零二三年本集團之營業總收入為人民幣200,784千元，較二零二二年同期上升26.76%（二零二二年為人民幣158,397千元）。營業總收入增長主要由於(1)本公司附屬公司北青社區傳媒透過拓展融媒體宣傳及綜合服務類業務，二零二三年實現營業收入人民幣55,441千元，較二零二二年同期上升92.62%（二零二二年為人民幣28,782千元）；(2)本公司附屬公司北青創新文化緊抓新冠疫情後市場復甦契機，穩步推進青少年研學業務，實現營業收入人民幣20,826千元，較二零二二年同期上升440.94%（二零二二年為人民幣3,850千元）。

二零二三年本集團之營業成本為人民幣171,661千元，較二零二二年同期上升13.75%（二零二二年為人民幣150,916千元）。二零二三年歸屬於本公司股東之淨虧損為人民幣15,320千元，較二零二二年同期減虧34.81%（二零二二年歸屬於本公司股東之淨虧損為人民幣23,500千元）。本集團持續實現減虧，得益於：(1)營業總收入增長人民幣42,387千元；(2)本公司有效利用閒置資金，透過單一資產管理計劃資產管理業務實現公允價值變動收益人民幣8,895千元；(3)本公司附屬公司北青社區傳媒扭虧為盈，二零二三年實現淨利潤人民幣4,060千元。

#### **財務資源及流動資金**

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產為人民幣305,244千元（二零二二年十二月三十一日：人民幣310,393千元），其中包括貨幣資金為人民幣76,285千元（二零二二年十二月三十一日：人民幣82,948千元）；本集團的非流動資產為人民幣406,367千元（二零二二年十二月三十一日：人民幣394,716千元）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債為人民幣72,007千元(二零二二年十二月三十一日：人民幣73,547千元)；非流動負債為人民幣4,630千元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,901千元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的股東權益為人民幣634,974千元(二零二二年十二月三十一日：人民幣627,661千元)。

### **資本與負債比率**

於二零二三年十二月三十一日，本集團的資本與負債比率為12.07%(二零二二年十二月三十一日：12.34%)(該等資本與負債比率由本集團負債總額除以資本總額得出)。

### **銀行借款、透支及其他借款**

於二零二三年十二月三十一日，本集團無銀行貸款、透支及其他借款(二零二二年十二月三十一日：無)。本集團所持現金及現金等價物的貨幣單位絕大部分為人民幣。

### **融資成本**

二零二三年本集團的融資成本為人民幣170千元(二零二二年：人民幣5千元)。

### **資本性開支**

二零二三年本集團之資本性開支為人民幣1,962千元(二零二二年：人民幣930千元)。本集團二零二三年之資本性開支主要包括與業務策略一致之辦公設備、無形資產開支。

### **或有負債及資產抵押**

截至二零二三年十二月三十一日，本集團並無或有負債，以及資產抵押事項。

### **重大投資**

於二零二二年四月十九日，本公司、首創證券及交通銀行股份有限公司北京分行訂立單一資產管理合同，據此，本公司委託首創證券提供資產管理和投資服務，自獨立股東於股東週年大會批准之日(二零二二年六月十七日)起生效，為期一年。上述單一資產管理計劃已獲本公司股東批准進行若干優化調整並延期三年至二零二六年六月十六日止。

於二零二三年十二月三十一日，本公司進行上述資產管理的投資佔本集團資產總額的5%以上，該等重大投資的詳情如下：

(1) 相關公司基本情況：

公司名稱	註冊地	主要經營地	業務性質	持股比例 (%)	於二零二三年	估總資產 比例 (%)
					十二月三十一日 公允價值 (人民幣千元)	
北洋出版傳媒股份有限公司	河北石家莊	河北石家莊	圖書、報章及雜誌製作 印刷、出版、發行	2.43	242,369	34.06
北京科印傳媒文化股份有限公司	北京	北京	組織文化藝術交流活動， 設計、製作、代理 發佈廣告	16.00	37,120	5.22

(2) 重大被投資公司的主要財務信息：

公司名稱	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度歸屬於 母公司所有者 淨利潤 (人民幣千元)	於二零二三年 十二月三十一日 累計未分配利潤 (人民幣千元)	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度收到的 股利 (人民幣千元)
	北洋出版傳媒股份有限公司	—	—
北京科印傳媒文化股份有限公司	7,786	171,798	729

## (3) 重大投資的投資戰略：

北洋出版傳媒股份有限公司(以下簡稱「北洋傳媒」)主要從事圖書、報章及雜誌製作印刷、出版、發行等業務，是河北出版傳媒集團實現轉企改制以及資本化運作的主要平台。目前本公司持有北洋傳媒43,706,423股，佔北洋傳媒總股本的2.43%。本公司投資北洋傳媒，主要基於：1)北洋傳媒良好的經營狀況；2)其股改上市等資本運作計劃，以獲取更好的投資回報。於本公司投資後，北洋傳媒近年來經營狀況良好，一直處於盈利狀態，且資產和收益實現穩步增長。本集團對北洋傳媒的未來經營看好，準備繼續長期持有。

北京科印傳媒文化股份有限公司(以下簡稱「科印傳媒」)，主要從事組織文化藝術交流活動，設計、製作、代理發佈廣告等業務。目前本公司持有科印傳媒4,000,000股，佔科印傳媒總股本的16%。本公司投資科印傳媒，主要基於其良好的經營狀況和上市計劃。於本公司投資後，科印傳媒近年來經營狀況良好，一直處於盈利狀態。本集團對科印傳媒的未來經營看好，準備繼續長期持有。

除上述披露者外，截至二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大投資，且無任何關於重大投資或購入資產的計劃。

**重大收購及出售資產**

於二零二三年十二月十一日，本公司分別與京港地鐵和京港地鐵十七(京港地鐵之全資附屬公司)訂立獨家代理經營權協議，據此本公司獲授予獨家權以使用及營運由京港地鐵營運之北京地鐵四號線及大興線、北京地鐵十七號線北段之主要廣告資源，有效期自二零二四年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止兩年。就上述安排，本公司將按照「保底費+超額分成費」方式向京港地鐵和京港地鐵十七支付特許經營費；其中，對於保底費，北京地鐵四號線、大興線及十七號線

北段的首個獨家代理經營年度的保底費分別為人民幣18,630千元、人民幣4,700千元和人民幣3,670千元，每年遞增2%；對於超額分成費，將以實際廣告收入為基礎並按照固定公式階梯式計算。上述交易有助於本集團拓展戶外廣告業務，利用融媒體廣告銷售的主業優勢，借助相關地鐵路線的主要廣告資源，提高營業收入和為股東創造更佳回報。上述交易構成本公司於上市規則項下的關連交易和主要交易，有關上述交易的詳情，請參見本公司日期為二零二三年十二月十一日之公告和日期為二零二三年十二月十四日之通函。

除上述披露者外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無重大收購或出售有關附屬公司、合營公司、聯營公司等事項。

### 外匯風險

本集團以人民幣為功能貨幣，國內業務主要以人民幣結算。然而有特定的應付款項以外幣(主要為美元及港元)結算。因此，本集團在若干程度上承受匯率波動風險。本集團的經營業務之現金流量或流動資金受匯率波動影響非常有限。

### 員工

本集團致力於打造和培養多元化高素質的人才隊伍，維護一個多元化發展的工作環境，在招聘過程中嚴格禁止性別、地區、宗教、國籍等歧視，平等對待各類員工。於二零二三年十二月三十一日，本集團共346名員工(於二零二二年十二月三十一日：共329名員工)，包括224名女性員工和122名男性員工，佔比分別為64.7%和35.3%。員工人數較二零二二年相比增加，主要由於本公司部分附屬公司正常業務需求合理增加所致。員工背景和崗位需求等差異是影響員工性別多元化的主要因素。於二零二三年度，本集團支付職工薪酬總額約為人民幣67,396千元。本集團員工的薪酬及福利均根據市場水平、國家政策及個人工作表現釐定。本集團積極鼓勵員工自我發展，並開展了豐富的員工培訓活動。二零二三年，本集團開展了中層幹部管理能力、上市合規、新媒體業務，視頻拍攝技術及新員工入職等方面的員工培訓，從管理、業務、合規等多維度提升員工綜合素質。

### 薪酬政策

本公司董事會下設薪酬委員會，制定薪酬政策，向董事會建議本公司董事及高級管理人員的薪酬方案。本公司董事的薪酬由薪酬委員會經本公司股東大會授權而確定。本公司監事的薪酬由本公司股東大會批准。本公司的薪酬政策依據董事、監事及高級管理人員的職責和本公司的經營績效來確定和兌現。

一般管理人員採取崗位薪酬制度，根據崗位的相對重要性以及崗位所承擔的責任及其他因素來衡量薪酬。其他僱員根據僱員類別及工作性質的不同分別採取績效工資制和計件工資制等多種工資形式。

本公司對控股及全資附屬公司的工資總額管理按照中國政府有關政策規定進行嚴格控制，適度保持工資增長與經濟效益增長的平衡，以取得股東、經營層及僱員的共贏，促進企業和諧發展。

本公司已經根據有關國家及地方勞動及社會保障法律法規，按月代僱員支付若干住房公積金及社會保險費，其中，社會保險費包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險等。

## (2) 截至二零二二年十二月三十一日止財政年度

### 集團業務回顧

本集團之主要業務有三項：(1)廣告銷售，本集團營業額部分來自該業務；(2)印刷，該業務營業額包括來自北青物流安排印刷之刊物的印刷收入；(3)印刷相關物料貿易，該業務為供應及買賣(其中包括)新聞紙、油墨、潤滑劑、菲林、預塗感光液版及橡膠等物料予包括商業印刷商在內的客戶。

受新冠肺炎疫情的持續影響以及全球地緣政治衝突不斷升級、能源危機、通脹水準持續高企等問題困擾，二零二二年全球經濟動盪，復蘇呈現放緩態勢，我國經濟也遭受衝擊，面臨前所未有的挑戰。

二零二二年本集團之營業總收入為人民幣158,397千元，較二零二一年同期下降15.55%（二零二一年為人民幣187,552千元）。受新冠肺炎疫情、新媒體衝擊及政策變化影響，本集團各業務板塊的營業收入均有不同程度的下降，但主要影響營業收入的是本公司附屬公司北青社區傳媒，因受線下活動業務減少和行業管理政策變化影響，北青社區傳媒二零二二年營業收入下降人民幣17,297千元。

本集團實現大幅減虧，得益於：(1)歷年積累的壞賬與資產減值撥備於二零二二年大幅減少人民幣37,264千元；(2)積極推行降本增效措施，包括優化人力資源配置，嚴格控制成本，縮減業務經費開支等，大幅降低管理費用人民幣6,891千元，較二零二一年同期下降18.64%；(3)本公司附屬公司北青物流扭虧為盈，二零二二年淨利潤人民幣810千元，繼實現經營性盈利後，實現撥備計提後的財務性盈利。

#### **財務資源及流動資金**

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動資產為人民幣310,393千元（二零二一年十二月三十一日：人民幣335,041千元），其中包括貨幣資金為人民幣82,948千元（二零二一年十二月三十一日：人民幣264,322千元）；本集團的非流動資產為人民幣394,716千元（二零二一年十二月三十一日：人民幣392,519千元）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動負債為人民幣73,547千元（二零二一年十二月三十一日：人民幣77,477千元）；非流動負債為人民幣3,901千元（二零二一年十二月三十一日：人民幣4,525千元）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的股東權益為人民幣627,661千元（二零二一年十二月三十一日：人民幣645,558千元）。

#### **資本與負債比率**

於二零二二年十二月三十一日，本集團的資本與負債比率為12.34%（二零二一年十二月三十一日：12.70%）（該等資本與負債比率由本集團負債總額除以資本總額得出）。

**銀行借款、透支及其他借款**

於二零二二年十二月三十一日，本集團無銀行貸款、透支及其他借款(二零二一年十二月三十一日：無)。本集團所持現金及現金等價物的貨幣單位絕大部分為人民幣。

**融資成本**

二零二二年本集團的融資成本為人民幣5千元(二零二一年：人民幣18千元)。

**資本性開支**

二零二二年本集團之資本性開支為人民幣930千元(二零二一年：人民幣719千元)。本集團二零二二年之資本性開支主要包括與業務策略一致之辦公設備、無形資產開支。

**或有負債及資產抵押**

截至二零二二年十二月三十一日，本集團並無或有負債以及資產抵押事項。

**重大投資**

為增加本集團現金收益，在不影響本集團日常經營流動性前提下，於二零二二年四月十九日，本公司、首創證券及交通銀行股份有限公司北京分行訂立單一資產管理合同，以通過進行低風險的投資活動有效管理現有閒置資金。根據單一資產管理合同，本公司將委託首創證券就委託資產提供資產管理和投資服務自二零二二年六月十七日獨立股東於臨時股東大會批准之日起生效，為期一年。在單一資產管理合同的有效期內，首創證券管理的委託資產之最高每日結餘不超過人民幣200,000千元。有關上述交易的詳情，請參見本公司日期為二零二二年四月十九日之公告及日期為二零二二年五月二十六日之通函。

於二零二二年十二月三十一日，本公司對北洋出版傳媒股份有限公司和北京科印傳媒文化股份有限公司的投資佔本集團資產總額約5%以上。該等重大投資的詳情如下：

(1) 相關公司基本情況：

公司名稱	註冊地	主要經營地	業務性質	持股比例 (%)	於二零二二年	估總資產 比例 (%)
					十二月三十一日 公允價值 (人民幣千元)	
北洋出版傳媒股份有限公司	河北石家莊	河北石家莊	圖書、報章及雜誌製作 印刷、出版、發行	2.43	222,256	31.52
北京科印傳媒文化股份有限公司	北京	北京	組織文化藝術交流活動， 設計、製作、代理 發佈廣告	16.00	35,874	5.09

(2) 重大被投資公司的主要財務信息：

公司名稱	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度歸屬於 母公司所有者 淨利潤 (人民幣千元)	於二零二二年 十二月三十一日 累計未分配利潤 (人民幣千元)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度收到的 股利 (人民幣千元)
	北洋出版傳媒股份有限公司	—	—
北京科印傳媒文化股份有限公司	2,458	164,014	11,160

(3) 重大投資的投資戰略：

北洋出版傳媒股份公司(以下簡稱「北洋傳媒」)，主要從事圖書、報章及雜誌製作印刷、出版、發行等業務，是河北出版傳媒集團實現轉企改制以及資本化運作的主要平台。目前本公司持有北洋傳媒43,706,423股，佔北洋傳媒總股本的2.43%。本公司投資北洋傳媒，主要基於：1)北洋傳媒良好的經營狀況；2)其股改上市等資本運作計劃，以獲取更好的投資回報。於本公司投資後，北洋傳媒近年來經營狀況良好，且資產和收益實現穩步增長。本公司對北洋傳媒的未來經營看好，準備繼續長期持有。

北京科印傳媒文化有限公司(以下簡稱「科印傳媒」)，主要從事組織文化藝術交流活動，設計、製作、代理發佈廣告等業務。目前本公司持有科印傳媒4,000,000股，佔科印傳媒總股本的16%。本公司投資科印傳媒，主要基於其良好的經營狀況和上市計劃。於本公司投資後，科印傳媒近年來經營狀況良好，一直處於盈利狀態。本公司對科印傳媒的未來經營看好，準備繼續長期持有。

除上述披露者外，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無重大投資，且無任何關於重大投資或購入資產的計劃。

### 重大收購及出售資產

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無重大收購或出售有關附屬公司、合營公司或聯營公司事項。

### 外匯風險

本公司以人民幣為功能貨幣，國內業務主要以人民幣結算。然而有特定的應付款項以外幣(主要為港元)結算。因此，本公司在若干程度上承受匯率波動風險。本集團的經營業務之現金流量或流動資金受匯率波動影響非常有限。

## 員工

本集團致力於打造和培養多元化高素質的人才隊伍，維護一個多元化發展的工作環境，在招聘過程中嚴格禁止性別、地區、宗教、國籍等歧視，平等對待各類員工。於二零二二年十二月三十一日，本集團共329名員工（於二零二一年十二月三十一日為289名員工），包括219名女性員工和110名男性員工，佔比分別為66.57%和33.43%。員工人數較二零二一年相比增加，主要由於新附屬公司及部分附屬公司正常業務需求合理增加所致。員工背景和崗位需求等差異是影響員工性別多元化的主要因素。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團支付職工薪酬總額約為人民幣51,846千元。本集團員工的薪酬及福利均根據市場水平、國家政策及個人工作表現釐定。本集團積極鼓勵員工自我發展，並開展了豐富的員工培訓活動。二零二二年，本集團開展了員工入職、中層幹部管理能力、關連交易等方面的員工培訓。

## 薪酬政策

本公司董事會下設薪酬委員會，制定薪酬政策，向董事會建議本公司董事及高級管理人員的薪酬方案。本公司董事的薪酬由薪酬委員會經本公司股東大會授權而確定。本公司監事的薪酬由本公司股東大會批准。本公司的薪酬政策依據董事、監事及高級管理人員的職責和本公司的經營績效來確定和兌現。

一般管理人員採取崗位薪酬制度，根據崗位的相對重要性以及崗位所承擔的責任及其他因素來衡量薪酬。其他僱員根據僱員類別及工作性質的不同分別採取績效工資制和計件工資制等多種工資形式。

本公司對控股及全資附屬公司的工資總額管理按照中國政府有關政策規定進行嚴格控制，適度保持工資增長與經濟效益增長的平衡，以取得股東、經營層及僱員的共贏，促進企業和諧發展。

本公司已經根據有關國家及地方勞動及社會保障法律法規，按月代僱員支付若干住房公積金及社會保險費，其中，社會保險費包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險等。

### (3) 截至二零二一年十二月三十一日止財政年度

#### 集團業務回顧

本集團之主要業務有三項：(1)廣告銷售，本集團營業額部分來自該業務；(2)印刷，該業務營業額包括來自北青物流安排印刷之刊物的印刷收入；及(3)印刷相關物料貿易，該業務為供應及買賣(其中包括)新聞紙、油墨、潤滑劑、菲林、預塗感光液版及橡膠等物料予包括商業印刷商在內的客戶。

二零二一年，本集團秉持「以穩為主、穩中有試、試中求進」的戰略，多措並舉。二零二一年本集團之營業總收入為人民幣187,552千元，較二零二零年同期下降13.69%(二零二零年為人民幣217,291千元)，主要原因為(1)廣告收入減少；及(2)紙張貿易收入減少。其中，廣告收入為人民幣82,855千元(二零二零年：人民幣89,973千元)，較二零二零年下降7.91%；印刷收入為人民幣2,921千元(二零二零年：人民幣2,824千元)，較二零二零年上升3.43%；印刷相關物料貿易收入為人民幣96,486千元(二零二零年：人民幣115,256千元)，較二零二零年下降16.29%。二零二一年歸屬於本公司股東之淨虧損為人民幣64,159千元，較二零二零年同期減虧50.71%(二零二零年歸屬於本公司股東之淨虧損為人民幣130,176千元)，主要原因為(1)投資收益增加，其中潤信鼎泰基金投資收益人民幣19,923千元，蘇州華映基金投資收益人民幣376千元；及(2)計提壞賬與資產減值減少人民幣72,495千元。

**財務資源及流動資金**

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產為人民幣335,041千元(二零二零年十二月三十一日：人民幣356,897千元)，其中包括貨幣資金為人民幣264,322千元(二零二零年十二月三十一日：人民幣240,221千元)；本集團的非流動資產為人民幣392,519千元(二零二零年十二月三十一日：人民幣388,550千元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動負債為人民幣77,477千元(二零二零年十二月三十一日：人民幣90,159千元)；非流動負債為人民幣4,525千元(二零二零年十二月三十一日：人民幣6,792千元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的股東權益為人民幣645,558千元(二零二零年十二月三十一日：人民幣648,496千元)。

**資本與負債比率**

於二零二一年十二月三十一日，本集團的資本與負債比率為12.70%(二零二零年十二月三十一日：14.95%)(該等資本與負債比率由本集團負債總額除以資本總額得出)。

**銀行借款、透支及其他借款**

於二零二一年十二月三十一日，本集團無銀行貸款、透支及其他借款(二零二零年十二月三十一日：無)。本集團所持現金及現金等價物的貨幣單位絕大部分為人民幣。

**融資成本**

二零二一年本集團的融資成本為人民幣18千元(二零二零年：人民幣138千元)。

**資本性開支**

二零二一年本集團之資本性開支為人民幣719千元(二零二零年：人民幣763千元)。本集團二零二一年之資本性開支主要包括與業務策略一致之辦公設備、無形資產開支。

**或有負債及資產抵押**

截至二零二一年十二月三十一日，本集團並無或有負債以及資產抵押事項。

### 重大投資

於二零二一年十二月三十一日，本公司對北洋傳媒和科印傳媒的投資佔本集團資產總額約5%以上。該等重大投資的詳情如下：

#### (1) 相關公司基本情況：

公司名稱	註冊地	主要經營地	業務性質	持股比例 (%)	於二零二一年 十二月三十一日	估總資產 比例 (%)
					公允價值 (人民幣千元)	
北洋傳媒	河北石家莊	河北石家莊	圖書、報章及雜誌製作 印刷、出版、發行	2.43	194,901	26.79
科印傳媒	北京	北京	組織文化藝術交流活動， 設計、製作、代理 發佈廣告	16.00	46,665	6.41

#### (2) 重大被投資公司的主要財務信息：

公司名稱	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度歸屬於 本公司所有者 淨利潤 (人民幣千元)	於二零二一年 十二月三十一日 累計未分配利潤 (人民幣千元)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度收到的 股利 (人民幣千元)
	北洋傳媒	—	—
科印傳媒	3,469	231,195	—

(3) 重大投資的投資戰略：

北洋傳媒主要從事圖書、報章及雜誌製作印刷、出版、發行等業務，是河北出版傳媒集團實現轉企改制以及資本化運作的主要平台。目前本集團持有北洋傳媒43,706,423股，佔北洋傳媒總股本的2.43%。北洋傳媒近年來經營狀況良好，一直處於盈利狀態，且資產和收益實現穩步增長。本集團對北洋傳媒的未來經營看好，準備繼續長期持有。

科印傳媒主要從事組織文化藝術交流活動，設計、製作、代理發佈廣告等業務。目前本集團持有科印傳媒4,000,000股，佔科印傳媒總股本的16%。本集團投資科印傳媒，主要基於其良好的經營狀況和上市計劃。於本集團投資後，科印傳媒近年來經營狀況良好，一直處於盈利狀態。本集團對科印傳媒的未來經營看好，準備繼續長期持有。

除上述披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無重大投資，且無任何關於重大投資或購入資產的計劃。

#### **重大收購及出售資產**

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無重大收購或出售有關附屬公司、合營公司、聯營公司等事項。

#### **外匯風險**

本公司以人民幣為功能貨幣，國內業務主要以人民幣結算。然而有特定的應付款項以外幣(主要為港元)結算。因此，本公司在若干程度上承受匯率波動風險。本集團的經營業務之現金流量或流動資金受匯率波動影響非常有限。

## 員工

於二零二一年十二月三十一日，本集團共289名員工（於二零二零年十二月三十一日共298名員工）。員工人數較二零二零年相比減少，主要由於本公司及其附屬公司正常業務需求合理減少所致。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團支付職工薪酬總額約為人民幣51,695千元。本集團員工的薪酬及福利均根據市場水平、國家政策及個人工作表現釐定。本集團積極鼓勵員工自我發展，並開展了豐富的員工培訓活動。二零二一年，本集團開展了新媒體、創意產業、關連交易等方面的員工培訓。

## 薪酬政策

本公司董事會下設薪酬委員會，制定薪酬政策，向董事會建議本公司董事及高級管理人員的薪酬方案。本公司董事的薪酬由薪酬委員會經本公司股東大會授權而確定。本公司監事的薪酬由本公司股東大會批准。本公司的薪酬政策依據董事、監事及高級管理人員的職責和本公司的經營績效來確定和兌現。

一般管理人員採取崗位薪酬制度，根據崗位的相對重要性以及崗位所承擔的責任及其他因素來衡量薪酬。其他僱員根據僱員類別及工作性質的不同分別採取績效工資制和計件工資制等多種工資形式。

本公司對控股及全資附屬公司的工資總額管理按照中國政府有關政策規定進行嚴格控制，適度保持工資增長與經濟效益增長的平衡，以取得股東、經營層及僱員的共贏，促進企業和諧發展。

本公司已經根據有關國家及地方勞動及社會保障法律法規，按月代僱員支付若干住房公積金及社會保險費，其中，社會保險費包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險等。

**(4) 截至二零二四年六月三十日止半年度****集團業務回顧**

本集團之主要業務有三項：(1)廣告業務，該業務為融媒體廣告銷售、活動策劃及提供綜合服務；(2)印刷，該業務為來自北京青年報現代物流有限公司(「北青物流」)承印出版物的印刷收入；及(3)印刷相關物料貿易，該業務為供應及買賣(其中包括)新聞紙、油墨、潤滑劑、菲林、預塗感光液版及橡皮布等物料予包括商業印刷商在內的客戶。

二零二四年上半年本集團之營業總收入為人民幣91,732千元，較二零二三年同期上升13.72%(二零二三年上半年為人民幣80,666千元)。

本集團實現營業總收入增長，主要得益於：(1)本公司積極拓展戶外廣告渠道，二零二四年上半年新增戶外廣告業務收入人民幣11,978千元；(2)本公司附屬公司北京北青創新文化產業發展有限公司(「北青創新文化」)緊抓市場復甦契機，穩步推進青少年研學業務，二零二四年上半年實現營業收入人民幣11,602千元，較二零二三年同期上升678.66%(二零二三年上半年為人民幣1,490千元)。

二零二四年上半年，本集團亦積極提升運營及管理效能，增加投資收益，有效降低銷售費用和財務費用，其中本公司有效利用閒置資金，通過單一資產管理計劃資產管理業務實現公允價值變動收益人民幣5,744千元。

二零二四年上半年本集團營業成本為人民幣86,885千元，較二零二三年同期上升26.56%(二零二三年上半年為人民幣68,649千元)。二零二四年上半年歸屬於本公司股東之淨虧損為人民幣8,227千元，較二零二三年同期上升98%(二零二三年上半年歸屬於本公司股東之淨虧損為人民幣4,155千元)。淨虧損增加主要由於營業成本增加人民幣18,236千元，乃因本公司新開發地鐵戶外廣告資源，以及附屬公司北青創新文化拓展研學業務增加成本所致。地鐵戶外廣告銷售於上半年處

於傳統淡季，以及北京地鐵17號線北段望京西站延遲開通，致使線路整體客流量和核心商業價值受損，對線路整體廣告銷售造成一定影響；本公司正積極與北京京港地鐵有限公司談判，以通過保底經營權費減免、地鐵媒體改造和資源替換等方式，達成整體解決方案，以期降低成本或增加收入。

### **財務資源及流動資金**

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的資金主要來自經營業務所產生的資金和存款結餘。本集團的資金主要用於本集團的營運資金及一般經常性開支。

於二零二四年六月三十日，本集團的流動資產為人民幣294,284千元(二零二三年十二月三十一日：人民幣305,244千元)，其中包括貨幣資金為人民幣63,740千元(二零二三年十二月三十一日：人民幣76,285千元)；本集團的非流動資產為人民幣403,764千元(二零二三年十二月三十一日：人民幣406,367千元)。

於二零二四年六月三十日，本集團的流動負債為人民幣69,507千元(二零二三年十二月三十一日：人民幣72,007千元)；非流動負債為人民幣3,536千元(二零二三年十二月三十一日：人民幣4,630千元)。

於二零二四年六月三十日，本集團的股東權益為人民幣625,005千元(二零二三年十二月三十一日：人民幣634,974千元)。

### **資本與負債比率**

於二零二四年六月三十日，本集團的資本與負債比率為11.69%(二零二三年十二月三十一日：12.07%)(該等資本與負債比率由本集團負債總額除以資本總額得出)。

### **銀行借款、透支及其他借款**

於二零二四年六月三十日，本集團無銀行貸款、透支及其他借款(二零二三年十二月三十一日：無)。本集團所持現金及現金等價物的貨幣單位絕大部分為人民幣。

### **資本性開支**

二零二四年上半年，本集團之資本性開支為人民幣602千元(二零二三年同期：人民幣1,166千元)。本集團預期二零二四年下半年之資本性開支主要包括與業務策略一致之辦公設備、無形資產開支。

**或有負債及資產抵押**

截至二零二四年六月三十日，本集團並無或有負債，以及資產抵押事項。

**重大投資**

於二零二二年四月十九日，本公司、首創證券及交通銀行股份有限公司北京分行訂立單一資產管理合同，據此，本公司委託首創證券提供資產管理和投資服務，自獨立股東於股東週年大會批准之日(二零二二年六月十七日)起生效，為期一年。上述單一資產管理計劃已獲本公司股東批准進行若干優化調整並延期三年至二零二六年六月十六日止。

於二零二四年六月三十日，本公司進行上述資產管理的投資佔本集團資產總額的5%以上，該等重大投資的詳情如下：

**(1) 相關公司基本情況：**

公司名稱	註冊地	主要經營地	業務性質	持股比例 (%)	於二零二四年	估總資產 比例 (%)
					六月三十日 公允價值 (人民幣千元)	
北洋出版傳媒股份有限公司	河北石家莊	河北石家莊	圖書、報章及雜誌製作 印刷、出版、發行	2.43	242,369	34.72
北京科印傳媒文化股份有限公司	北京	北京	組織文化藝術交流活動， 設計、製作、代理 發佈廣告	16.00	37,120	5.32

## (2) 重大投資的投資戰略：

北洋出版傳媒股份有限公司(以下簡稱「北洋傳媒」)主要從事圖書、報章及雜誌製作印刷、出版、發行等業務，是河北出版傳媒集團實現轉企改制以及資本化運作的主要平台。目前本公司持有北洋傳媒43,706,423股，佔北洋傳媒總股本的2.43%。本公司投資北洋傳媒，主要基於：1)北洋傳媒良好的經營狀況；2)其股改上市等資本運作計劃，以獲取更好的投資回報。於本公司投資後，北洋傳媒近年來經營狀況良好，一直處於盈利狀態，且資產和收益實現穩步增長。本集團對北洋傳媒的未來經營看好，準備繼續長期持有。

北京科印傳媒文化股份有限公司(以下簡稱「科印傳媒」)，主要從事組織文化藝術交流活動，設計、製作、代理發佈廣告等業務。目前本公司持有科印傳媒4,000,000股，佔科印傳媒總股本的16%。本公司投資科印傳媒，主要基於其良好的經營狀況和上市計劃。於本公司投資後，科印傳媒近年來經營狀況良好，一直處於盈利狀態。本集團對科印傳媒的未來經營看好，準備繼續長期持有。

除上述披露者外，截至二零二四年六月三十日，本公司對北洋出版傳媒股份有限公司和北京科印傳媒文化股份有限公司的投資佔本集團資產總額的5%以上。

**外匯風險**

本集團以人民幣為功能貨幣，國內業務主要以人民幣結算。然而有特定的應付款項以外幣(主要為美元及港元)結算。因此，本集團在若干程度上承受匯率波動風險。本集團的經營業務之現金流量或流動資金受匯率波動影響非常有限。

## 員工

於二零二四年六月三十日，本集團共310名員工(於二零二三年六月三十日：共329名員工)，員工人數較上年同期減少，主要由於本公司部分附屬公司正常業務調整所致的合理減少。截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團支付職工薪酬總額約為人民幣36,590千元。本集團員工的薪酬及福利均根據市場水平、國家政策及個人工作表現釐定。本集團積極鼓勵員工自我發展，並開展了豐富的員工培訓活動。二零二四年上半年，本集團開展了董監事及高管責任、公司治理、財務管理、關連交易及合規管理、戶外廣告業務及運營、信息技術與辦公應用、新員工入職等多方面的員工培訓。

以下為獨立物業估值師聯合中和土地房地產資產評估有限公司就目標物業於二零二四年九月三十日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



聯合中和土地房地產資產評估有限公司

中華人民共和國

北京西城區廣安門外大街168號朗琴國際A座11層

敬啟者：

### 指示及估值日期

根據北青傳媒股份有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）的指示，吾等對 貴集團於中華人民共和國（「**中國**」）所持物業權益（「**該等物業**」）進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就該等物業於二零二四年九月三十日（「**估值日**」）的市值向閣下提供意見。

### 估值基準及估值準則

吾等的估值乃按市值基準進行，市值基準則被皇家特許測量師學會界定為「資產或負債經過適當推銷後，自願買方與自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第5章及第12項應用指引載列的所有規定、皇家特許測量師學會（「**RICS**」）頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

## 估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值之安排獲利而作出。

吾等的報告並無考慮被估值的任何該等物業的任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

就根據長期土地使用權持有的物業權益，吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿之整個期間內有權自由且不受干擾之情況下使用或轉讓物業。

## 估值方法

對 貴集團持有之物業權益進行估值時，吾等已採用市場法。市場法一般是比較標的物業鄰近地區類似物業的近期市場憑證。在將該等銷售與標的物業進行比較時，將考慮進行調整以反映各方面的差異，包括市場狀況、大小、位置、時間、樓齡、質量及任何其他相關因素。該方法通常用於對可獲得可靠市場憑證的物業進行估值。

## 業權調查

吾等已獲提供有關位於中國的該等物業業權之檔案副本。然而，吾等並無查核檔案正本以核實所有權或核實呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。在吾等的估值過程中，吾等很大程度乃依賴 貴集團就位於中國的物業的業權所提供的資料。

吾等依賴 貴集團之法律顧問北京天達共和律師事務所就位於中國之物業權益的業權所提供的意見。由於法律顧問於其領域內所賦予的詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料的詮釋承擔責任。

本函件及估值證書所披露之所有法律檔案僅供參考。吾等並不會就本函件及估值證書所載物業權益之業權之任何法律事項承擔責任。

## 實地勘察

吾等已視察標的物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。該項實地視察由張萌先生(RICS註冊估值師，中國合資格註冊房地產估值師)於二零二四年十月二十二日進行。在吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量以確定該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。此外，吾等並無對任何設施進行測試。

除另有說明外，吾等未能進行詳細實地丈量，以核實該等物業之地盤及建築面積，而吾等已假設吾等獲提供之檔所示面積均正確無誤。

## 資料來源

吾等很大程度乃依賴 貴集團及法律顧問就位於中國之物業權益的業權所提供的資料。吾等亦採納所獲取有關物業位置、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜的意見。估值的尺寸、量度及面積均以提供予吾等之檔案所載資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知所提供予吾等的資料並無遺漏或保留重大因素或資料，且認為吾等已獲取足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值之假設為合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供就估值而言屬重大資料的真實性及準確性。

## 限制條件

本報告內容乃摘錄及翻譯自獲提供的相關中文文件，倘用語有歧義，概以原文件為準。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣金額以人民幣列值。

吾等的估值概述如下並隨附估值證書。

此 致

北青傳媒股份有限公司  
中國北京市朝陽區白家莊東里23號  
董事會 台照

代表  
聯合中和土地房地產資產評估有限公司  
管理合夥人  
皇家特許測量師學會註冊估值師  
李翔博士  
DBA MRICS AAIA HKICPA  
謹啟

二零二四年十一月二十二日

附註：李翔博士為皇家特許測量師學會會員、RICS註冊估值師。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過20年經驗。

## 估值證書

於2024年  
9月30日現況下  
之市場價值

物業	概況及年期	估用詳情	於2024年 9月30日現況下 之市場價值
位於朝陽區慧忠路5號遠大中心C座15層的一幅土地及6項房產。	<p>該物業包括6項房產。根據不動產權證書，該物業的建築面積約為1,033.26平方米（「平方米」），分攤土地面積3,829.67平方米。</p> <p>該物業於2000年左右竣工。該物業獲出讓的土地使用權於2046年12月9日到期，作綜合（辦公）用途。</p>	<p>於估值日，該物業由貴集團全部用作出租，估值日合同約定月租額約為每月人民幣181,500元，於2027年7月31日屆滿。</p> <p>房屋租金為含稅價格，包含物業費，不含水電、通訊等費用。</p>	人民幣 20,706,500元

## 附註：

1. 根據北京市規劃和自然資源局發出的編號為京(2016)朝陽區不動產權第0075665號的不動產權證書，佔地面積為3,829.67平方米的房產的土地使用權和總建築面積為1,033.26平方米的房產的房屋所有權均歸屬於北京北青戶外廣告有限公司（北青傳媒股份有限公司之全資子公司）。該物業獲出讓的土地使用權於2046年12月9日到期，可作綜合／住宅兩種用途，實際用途為綜合（辦公）。
2. 該物業的一般描述和市場資料摘要如下：
 

位置：該物業位於朝陽區慧忠路5號遠大中心C座15層。

交通：周邊1公里範圍內有地鐵和公車站，路網可達市中心、市區級商業中心、飛機場、火車站等，路網為雙向兩車道以上。

周邊地區的性質：周邊以甲級和甲級以上寫字樓為主。
3. 吾等已獲北京天達共和律師事務所就該物業權益提供之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 北京北青戶外廣告有限公司已依法取得該物業的國有土地使用權及房屋所有權；

- b. 該物業的國有土地使用權及房屋所有權不涉及抵押、質押、查封、留置或其他權利限制；
- c. 北京北青戶外廣告有限公司可以依法使用、佔有、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理該物業的國有土地使用權和房屋所有權；及
- d. 根據 貴集團提供的《告知函》所述， 貴集團按照《房屋租賃合同》約定提前向承租人菁英茶業有限公司（「菁英茶業」）發出告知函，通知擬轉讓標的房產，並請其以書面形式函複，明確告知行使／放棄優先購買權。根據 貴集團提供資訊，菁英茶業於2024年11月22日回函，表示放棄對標的房產行使優先購買權。
4. 吾等對物業進行估值時，已考慮附近區域物業的成交情況。可比較物業主要根據以下準則選出：
- a. 可比較物業為近期（估值日六個月以內）成交；
- b. 可比較物業位於物業的附近地區；及
- c. 可比較物業的景觀與物業相似。

根據上述選擇標準選出具有代表性的可比較物業的詳情，連同相關調整列表如下：

物業	可比較物業1 遠大中心B座12層	可比較物業2 遠大中心B座2層	可比較物業3 遠大中心C座1102
落成年份	2000年	2000年	2000年
成交日期	2024年9月	2024年9月	2024年9月
掛牌單價 (人民幣元／平方米) (建築面積)	20,000	20,000	22,000
預計成交單價 (人民幣元／平方米) (建築面積)	19,400	19,400	21,340
		<b>調整</b>	
成交日期		0%	
樓齡		0%	
樓層		0%至1%	
面積		-6%至0%	
景觀		-2%至4%	
權益狀況		0%	
經調整單價 (人民幣元／平方米) (建築面積)	<b>19,596</b>	<b>20,404</b>	<b>20,132</b>
經調整平均單價 (人民幣元／平方米) (建築面積)		<b>20,040</b>	

吾等進行土地使用權估值時已考慮及分析附近區域的3處可比物業。作綜合(辦公)用途的單價介乎每平方米人民幣19,400元至每平方米人民幣21,340元。吾等進行估值時，已考慮該物業與可資比較物業在成交日期、樓齡、樓層、面積、景觀、權益狀況等方面的不同屬性，並作出相應調整。在對可資比較物業作出調整時，若可資比較物業在上述屬性方面優於該物業，則會對可資比較物業的單位價格作出下調，反之亦然。經考慮上述對可資比較物業之調整後，吾等得出經調整平均單價每平方米20,040人民幣元之結論，並採納用於該物業之估值。

調整依據具體如下：

成交日期：可比公司的成交日期均為2024年9月。從成交日到估值日，辦公寫字樓房地產市場保持穩定，沒有重大波動。因此不進行調整。

樓齡：可比公司和該物業幾乎同時建造。因此不進行樓齡調整。

樓層：對於辦公物業來說，樓層對其價值有重大影響，這體現在同一辦公樓內，在相同條件下，樓層越高，辦公單元的價值就越高。一般來說，有三個層次：高級、中級和低級。以被評估物件的指數為100，與被評估物件相比，可比實例中每增加或減少一級，指數將增加或減少1。基於上述考慮，樓層水準調整為0%至+1%。

面積：大和小的建築面積都會對辦公單元的價值產生影響。企業往往根據自身規模選擇相應規模的辦公空間，所以無論面積是太大還是太小，對企業的進駐都有一定的限制。建築面積大致可分為4級(小，< 200 sqm；中，200-500 sqm；較大，500-1000 sqm；大，> 1000 sqm)，每級校正幅度為3。

景觀：景觀調整包括裝修、空間佈局、外觀設計、室內照明、層高、物業管理、停車便利等多個因素。以裝修為例，裝修等級分為五個等級：高端、中檔、一般、簡單、毛坯，以評估物件的裝修改造等級指數為100，可比實例與評估物件之間每增加或減少一級，指數增加或減少1。基於上述考慮，景觀系數調整為-2%至4%。

產權狀態：百分比調整用於規劃條件、共用所有權和明確所有權；用益物權的設立、擔保權的設立、租賃或佔有、欠稅和扣押應通過增減金額進行調整。該物業和可比實例的所有權是明確的，且其他因素不適用。因此不進行產權狀態調整。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則提供有關本集團的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 董事、監事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司各董事、監事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的條文須通知本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉(包括被假設或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條列入該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期：董事孫寶傑女士、崔萍女士及王昊先生於首創集團任職；董事王澤臣先生於北京誠商文化傳播有限公司任職；董事張磊先生於樂視網信息技術(北京)股份有限公司任職。而首創集團、北京誠商文化傳播有限公司、樂視網信息技術(北京)股份有限公司於本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益，詳情如下：

股東名稱	股份類別	股份性質	權益性質	佔類別		
				股份權益 的數目	已發行股本 的百分比 (%)	佔股本總數 的百分比 (%)
首創集團 <sup>註1</sup>	其他	內資股	不適用	124,839,974	87.66	63.27
北京誠商文化傳播有限公司	實益擁有人	內資股	不適用	7,367,000	5.17	3.73
樂視網信息技術(北京)股份有限公司	實益擁有人	H股	好倉	19,533,000	35.58	9.90

除非以下附註另有指定，以上披露資料乃基於香港聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)公佈的資料。

附註：

1. 首創集團自二零二零年六月十八日起受中國共產主義青年團北京市委員委託，接管北京青年報社下屬企業(但不包括本公司)託管期限五年。本公司自二零二一年五月二十日起納入上述託管範圍，據此，首創集團將在託管期限內行使本公司的公司章程中規定的出資人／股東職權，包括但不限於取得本公司控制權、表決權、經營權和收益權，因此，首創集團在北青報社持有的124,839,974股內資股中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他董事或董事候選人於另一家公司任職，而該公司在本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

### 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二三年十二月三十一日(即編製本集團最近期公佈經審核財務報表的日期)以來本集團的財務或貿易狀況發生任何重大不利變動。

### 4. 董事及監事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，各董事、董事候選人、監事或彼等各自的聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

### 5. 董事及監事於資產或合約的權益

於最後實際可行日期，各董事、董事候選人或監事概無於自二零二三年十二月三十一日(即編製本集團最近期公佈經審核財務報表的日期)以來由本集團任何成員公司購入、銷售或租用或建議購入、銷售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；而各董事及監事於最後實際可行日期亦無在對本集團整體業務有重大影響的任何生效的合約或安排中擁有重大權益。

### 6. 董事及監事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約，其中包含本公司終止合約必須給予超過一年通知或支付超過一年賠償(法定賠償除外)的條文。

## 7. 專家資格及同意書

獨立財務顧問和獨立物業估值師已就本通函的刊行發出其同意書，表示同意以其刊載的形式及涵義轉載其函件，並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

以下為在本通函提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
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
聯合中和土地房地產資產評估有限公司	獨立物業估值師

## 8. 專家權益

於最後實際可行日期，寶橋融資有限公司和聯合中和土地房地產資產評估有限公司概無於自二零二三年十二月三十一日(即編製本集團最近期公佈經審核財務報表的日期)以來由本集團任何成員公司購入、銷售或租用或擬購入、銷售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益，亦無實益持有本集團任何成員公司股權，且無任何權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

## 9. 重大合約

除下列合約外，本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內並無訂立任何重大合約(非於日常業務過程中訂立的合約)：

1. 於二零二三年四月二十五日，本公司與首創證券及交通銀行股份有限公司北京分行訂立首創證券北青傳媒單一資產計劃資產管理合同，據此本公司委託首創證券就委託資產提供資產管理和投資服務，委託資產每日餘額上限不超過人民幣200,000千元。

2. 於二零二三年十二月十一日，本公司與：(i)北京京港地鐵有限公司（「京港地鐵」）訂立的北京地鐵四號線及大興線獨家代理經營權協議，據此本公司獲授予獨家權以使用及營運由京港地鐵營運之北京地鐵四號線及大興線之主要廣告資源；及(ii)北京京港十七號線地鐵有限公司（「京港地鐵十七」）（京港地鐵之全資附屬公司）訂立北京地鐵十七號線獨家代理經營權協議，據此本公司獲授予獨家權以使用及營運由京港地鐵十七營運之北京地鐵十七號線北段之主要廣告資源。就上述安排，本公司將按照「保底費 + 超額分成費」方式向京港地鐵和京港地鐵十七支付特許經營費；其中，對於保底費，北京地鐵四號線、大興線及十七號線北段的首個獨家代理經營年度的保底費分別為人民幣18,630千元、人民幣4,700千元和人民幣3,670千元，每年遞增2%；對於超額分成費，將以實際廣告收入為基礎並按照固定公式階梯式計算。

## 10. 重大訴訟

就董事所知，截至最後實際可行日期，本公司並無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，亦無任何尚未了結或可能面臨或發生的可能對本集團業務和財務狀況構成重大威脅的重大法律訴訟或索償。

## 11. 臨時股東大會的表決方法

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，臨時股東大會主席將要求在臨時股東大會上就所提呈的決議案以投票方式進行表決。

## 12. 其他事項

- (a) 本公司聯席公司秘書為劉佳女士和余亮暉先生。劉佳女士已於二零二二年十一月經香港聯交所確認為根據上市規則第3.28條附註2在有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士，根據上市規則具備擔任本公司之公司秘書的資格。余亮暉先生為美國註冊會計師公會、澳洲會計師公會、香港會計師公會會員及香港信託人公會會員。
- (b) 本公司註冊辦事處位於中國北京市朝陽區白家莊東里23號A座。

- (c) 本公司在香港的H股股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

### 13. 展示文件

以下文件的文本將自本通函刊發日期起十四(14)日分別於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.bjmedia.com.cn>)刊載：

- (a) 本附錄「7.專家資格及同意書」一段所指之書面同意書。



**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)

**臨時股東大會通告**

茲通告北青傳媒股份有限公司(「本公司」)謹於二零二四年十二月二十三日(星期一)下午二時正假座中華人民共和國(「中國」)北京市朝陽區白家莊東里23號北京青年報大廈七層704會議室舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，藉以考慮並酌情批准下列決議案。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二四年十二月三日的通函所界定者具有相同涵義。

**普通決議案**

1. 考慮及酌情批准：

**「動議**

- a. 本公司全資附屬公司北青戶外通過公開掛牌方式以不少於人民幣2,070.65萬元的最初競標價出售目標物業；
- b. 若公開掛牌有成功中標者，授權董事與中標者訂立資產轉讓協議以及作出彼可能認為屬必要、合適或權宜的有關事宜，以完成建議出售事項。」

---

## 臨時股東大會通告

---

- 待第1項決議案通過後，考慮及酌情批准有關建議出售事項之可能主要及關連交易（若公開掛牌的成功中標者為可能關連買方）。

承董事會命  
北青傳媒股份有限公司  
主席  
孫寶傑

中國北京  
二零二四年十二月三日

於本通告日期，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](http://www.bjmedia.com.cn)參閱已刊發的通告。

# 臨時股東大會通告

附註：

## 1. 臨時股東大會出席資格

凡在二零二四年十二月十八日(星期三)登記在本公司於香港的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司保管的本公司股東名冊內之H股持有人，均有權出席臨時股東大會。

H股持有人如欲出席將於二零二四年十二月二十三日(星期一)舉行的臨時股東大會並於會上投票，須於二零二四年十二月十七日(星期二)下午四時三十分前將所有H股過戶文件連同有關股票交回本公司於香港的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

## 2. 代理人

- (1) 凡有權出席臨時股東大會並有表決權的股東可以書面形式委任一位或多位人士作為其代理人，代表其出席大會及投票。受委託代理人毋須為本公司股東。
- (2) 股東須以書面形式委託代理人，該委託書由委託人簽或由其以書面形式委託的代理人簽署。如股東為一家公司，則委託書須蓋上公司印章或由其董事或正式授權代理人親筆簽署。如果該委託書由委託人授權他人簽署，則授權其簽署的授權書或其他授權文件須經過公證。
- (3) 已公證的授權書或其他授權文件(如有)及委託代理人表格最遲須於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定召開時間24小時前交回(i)(就內資股持有人而言)本公司註冊地址；及(ii)(就H股持有人而言)本公司於香港的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，方為有效。填妥及交回委託代理人表格後，股東仍可親身出席大會並於會上投票。
- (4) 倘股東委任超過一名代理人，則其代理人只能以投票方式行使表決權。

## 3. 出席臨時股東大會登記程序

股東或其代理人出席臨時股東大會時須出示身份證明文件。如股東為法人，其法定代表人或董事會、其他監管機構授權的人士須出示股東之董事會或其他監管機構委任該人士出席會議的決議的複印件方可出席會議。

## 4. 暫停辦理H股股東名冊過戶登記手續

本公司將於二零二四年十二月十八日(星期三)起至二零二四年十二月二十三日(星期一)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理H股股份過戶登記手續。

## 5. 股東要求以投票方式表決的程序

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，股東大會上股東須以投票方式表決。因此，臨時股東大會主席將於臨時股東大會上要求以投票方式就所提呈的決議案表決。

---

## 臨時股東大會通告

---

### 6. 其他事項

- (1) 臨時股東大會預期將為時少於半個工作日。出席臨時股東大會的股東往返及食宿費自理。
- (2) 本公司於香港的H股股份登記處香港中央證券登記有限公司的地址為：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。
- (3) 本公司註冊辦事處及聯絡詳情為：

中國北京市朝陽區  
白家莊東里23號A座  
郵政編碼：100026  
聯絡電話：(+86) 10 6590 2630  
傳真號碼：(+86) 10 6590 2801