

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，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京金隅集團股份有限公司

BBMG Corporation*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2009)

**須予披露交易
收購標的公司之股權**

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二三年十一月十七日(交易時段後)，本公司與賣方、汪先生及霍爾果斯慧鑫達訂立股份轉讓協議，據此，本公司有條件同意收購及賣方有條件同意出售標的股份(於股份轉讓協議日期佔標的公司已發行股本總額約10.00%)，代價為人民幣2,231.99百萬元(相當於約2,429.61百萬元)(受限於過渡期調整)。

交割後，標的公司將由本公司直接持有約10.00%之權益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，故須遵守通知及公告規定，惟豁免遵守通函及股東批准之規定。

由於交割須待(i)先決條件達成(或獲豁免)；(ii)深圳證券交易所進行合規性審核；及(iii)於中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司辦理標的股份轉讓過戶手續後方告作實，故收購事項可能會或可能不會進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

於二零二三年十一月十七日(交易時段後)，本公司與賣方、汪先生及霍爾果斯慧鑫達訂立股份轉讓協議，據此，本公司有條件同意收購及賣方有條件同意出售標的股份(於股份轉讓協議日期佔標的公司已發行股本總額約10.00%)，代價約為人民幣2,231.99百萬元(相當於約2,429.61百萬港元)(受限於過渡期調整)。

股份轉讓協議

股份轉讓協議之主要條款載列如下：

日期

二零二三年十一月十七日(交易時段後)

訂約方

- (1) 本公司
- (2) 賣方
- (3) 汪先生
- (4) 霍爾果斯慧鑫達

收購事項

根據股份轉讓協議，本公司有條件同意收購及賣方有條件同意出售標的股份(於股份轉讓協議日期佔標的公司已發行股本總額約10.00%)。日後出售標的股份不受任何限制。

代價及付款條款

本公司應付代價為人民幣2,231.99百萬元(相當於約2,429.61百萬港元)(受限於過渡期調整)，其將由本公司自有資金撥付。

代價將由本公司分三期支付：

- (1) 代價之30% (即人民幣669.60百萬元，相當於約728.89百萬港元) 將於股份轉讓協議日期起五(5)個營業日內由本公司支付予賣方(「**首期代價**」)；
- (2) 代價之60% (即人民幣1,339.19百萬元，相當於約1,457.76百萬港元) 將自標的股份由賣方過戶至本公司名下之日起兩(2)個營業日內由本公司支付予賣方(「**第二期代價**」)；
- (3) 代價之10% (即人民幣223.20百萬元，相當於約242.96百萬港元) 將自本公司提名的一(1)名董事候選人及一(1)名監事候選人根據股份轉讓協議約定當選為標的公司董事及監事起兩(2)個營業日內由本公司支付予賣方。

代價基準

代價為每股標的股份之轉讓價人民幣3.55元之總值，乃經與賣方公平磋商並參考標的公司股份於二級市場交易價格釐定。

過渡安排

倘於過渡期內標的公司發生送紅股及公積金轉增股本等除權事項，則標的股份之股份數目及每股標的股份之轉讓價應進行相應調整，但代價維持不變；倘發生股息分派等任何除息事項，則標的股份之股份數目維持不變，而每股標的股份之轉讓價應扣除每股標的公司股份股息金額進行調整及代價應進行相應調整(「**過渡期調整**」)。

於過渡期內，賣方將採取行使股東權利等有效措施，保證標的公司核心管理層穩定。如過渡期時間超過兩(2)個月，則自股份轉讓協議日期起兩(2)個月屆滿後的次日(含當日)起至交割日(不含當日)止，除非取得本公司書面同意，賣方、汪先生及霍爾果斯慧鑫達應確保其自身及其向標的公司推薦並當選的董事不會提議或贊同標的公司及其控股子公司開展如下事項：(1)為除標的公司及其合併報表範圍主體以外的第三方提供擔保，但為標

的公司日常經營活動之目的的擔保除外；(2)向除標的公司及其合併報表範圍主體以外的第三方提供借款，但為標的公司日常經營活動之目的的借款除外；(3)增加或減少標的公司的註冊資本，因已向本公司及／或本公司聘請的中介機構披露或者標的公司已公開披露情形導致標的公司註冊資本調整的除外；(4)對標的公司合併、分立、分拆、解散、清算或者變更公司形式做出決議；及(5)對標的公司章程中涉及股東權利義務的條款進行調整，但因法律法規或有權證券監管機構要求修訂而導致的修改除外。

先決條件

交割須待(其中包括)以下條件(「**先決條件**」)達成(或獲豁免)後，方告作實：

- (1) 賣方、汪先生及霍爾果斯慧鑫達不存在違反於股份轉讓協議中作出的相關陳述、保證及承諾導致實質影響交割的情形，猶如該等陳述、保證及承諾於交割日重複作出；及於股份轉讓協議日期起至交割日止期間，標的集團整體並無任何重大不利變動；
- (2) 深圳證券交易所已出具有關根據股份轉讓協議轉讓標的股份的確認意見；
- (3) 本公司已支付首期代價；
- (4) 本公司不存在違反於股份轉讓協議中作出的相關陳述、保證及承諾導致實質影響交割的情形，猶如該等陳述、保證及承諾於交割日重複作出；
- (5) 賣方、汪先生及霍爾果斯慧鑫達已向本公司出具經簽署的證書，證明已滿足上述第(1)分段；及
- (6) 本公司已向賣方、汪先生及霍爾果斯慧鑫達出具經簽署的證書，證明已滿足上述第(4)分段。

交割

於股份轉讓協議生效後十五(15)個營業日內，本公司及賣方應根據《深圳證券交易所上市公司股份協議轉讓業務辦理指南》的規定各自準備向深圳證券交易所申請轉讓標的股份所

需的申請文件及資料。

於先決條件達成(或獲豁免)後五(5)個營業日內，本公司及賣方應向中國證券登記結算有限公司深圳分公司作出將標的股份過戶至本公司名下的申請。

當標的股份經中國證券登記結算有限公司深圳分公司過戶至本公司名下，且：(1)本公司取得中國證券登記結算有限公司深圳分公司出具的過戶登記確認文件(如有)；及(2)本公司已向賣方支付第二期代價(以孰晚者為準)，交割即告作實。

與標的股份相關的所有權利及義務將自交割日起與標的股份一起轉移。交割日前，賣方將享有及承擔標的股份相關的所有權利、義務、風險及責任；自交割日起，本公司將享有及承擔標的股份相關的所有權利、義務、風險及責任。

交割後，標的公司將由本公司直接持有約10.00%之權益。

交割後安排

(i) 標的公司的公司治理

在汪先生作為標的公司之實際控制人及本公司根據股份轉讓協議持有標的公司股份的比例不發生重大變化的前提下，標的公司須保持八(8)名非獨立董事及四(4)名獨立董事，且本公司有權向標的公司提名一(1)名非獨立董事候選人。

在汪先生作為標的公司之實際控制人及本公司根據股份轉讓協議持有標的公司股份的比例不發生重大變化的前提下，標的公司須保持兩(2)名非職工監事及一(1)名職工監事，且本公司有權向標的公司提名一(1)名非職工監事候選人。

(ii) 補償

自交割日起24個月內，若根據觸發補償事件標的公司累計損失超過人民幣100百萬元的，賣方、汪先生及霍爾果斯慧鑫達應根據股份轉讓協議的約定就標的公司因觸發補償的事件實際承擔的索賠、損失等向標的公司作出補償。

「觸發補償事件」是指：因自汪先生成為標的公司實際控制人之日(以標的公司審議通過董事會換屆的二零一九年第二次臨時股東大會決議公告日為準，即二零一九年十二月二十四日)起至交割日前已經存在的：標的公司根據《上市公司信息披露管理辦法》應披露未披露，或汪先生及霍爾果斯慧鑫未向本公司及／或本公司所聘請的中介機構披露或未在標的公司公告中披露的：(1)問題或事項導致標的公司產生單筆超過人民幣10百萬元的損失(系指因勞動、安全、稅務、資產和業務等問題引起的處罰或訴訟所產生的直接損失，標的公司日常生產經營、開店、關店、對外投資、商譽減值產生的負債、費用或損失除外)，但賣方及／或汪先生及霍爾果斯慧鑫達能夠證明該等情形非因其主觀故意所導致的除外；(2)標的公司向其合併報表範圍主體以外的第三方提供財務資助或擔保，以及賣方、汪先生及霍爾果斯慧鑫達違反法律法規的規定，利用標的公司違規擔保或者違規佔用標的公司資金，給標的公司造成單筆超過人民幣10百萬元的損失。

(iii) 回購

在交割日後的24個月內，若觸發以下事項，本公司有權要求賣方及／或汪先生及霍爾果斯慧鑫達根據股份轉讓協議的約定回購本公司持有之標的公司的所有股份：

- (1) 汪先生不再為標的公司的實際控制人，惟訂約方另有協定則除外；
- (2) 發生《深圳證券交易所股票上市規則》第九章規定的導致標的公司股份被強制終止上市的情形；

- (3) 核數師就標的公司二零二三年或二零二四年的年度財務報告出具非標準意見；或核數師認定標的公司二零二三年或二零二四年的內部控制鑒證報告存在重大內控缺陷或保留意見。

違約

倘賣方以及汪先生及霍爾果斯慧鑫達無合理理由不配合或不適當配合辦理標的股份過戶登記或發生股份轉讓協議規定的情形導致未能交割，且發生該情形後三十(30)個自然日內仍未糾正或採取補救措施，本公司有權要求賣方或汪先生及霍爾果斯慧鑫達繼續履行股份轉讓協議，同時要求賣方或汪先生及霍爾果斯慧鑫達支付違約金，惟本公司違反股份轉讓協議導致出現前述情形或本公司主動放棄交割的除外；本公司亦有權要求獲得違約金的同時單方面終止股份轉讓協議。

倘本公司出現賣方有權單方面終止股份轉讓協議的情形或違反股份轉讓協議規定的若干陳述及保證，則賣方有權要求本公司繼續履行股份轉讓協議，同時要求本公司支付違約金，惟賣方或汪先生及霍爾果斯慧鑫達違反股份轉讓協議導致出現前述情形的除外；賣方亦有權要求獲得違約金的同時單方面終止股份轉讓協議。

終止

股份轉讓協議可由訂約方一致書面同意予以終止。

於股份轉讓協議生效後及交割日前，如發生以下任一重大事件，本公司可向其他訂約方發出書面通知終止股份轉讓協議且無需承擔任何締約過失責任或違約責任：

- (1) 標的公司出現《深圳證券交易所股票上市規則》第九章規定的可能導致標的公司股份被暫停上市或終止上市的重大違法違規行為，或存在可能導致標的公司未能滿足適用法律法規規定的非公開發行證券條件及／或重大資產重組條件的任何情形，前提是標的公司未公開披露該等資料且賣方、汪先生、霍爾果斯慧鑫達及標的公司未向本公司及／或其中介機構披露該等資料，且標的公司無法在該等情形出現後三十(30)個自然日內補救該等情形；

- (2) 存在：(1)觸發補償事件導致標的公司的損失累計超過人民幣100百萬元；或(2)導致轉讓標的股份不符合深圳證券交易所規定的實質條件，且標的公司無法在該等情形出現後三十(30)個自然日內補救該等情形，惟該等情形並非由賣方、汪先生及霍爾果斯慧鑫達主觀故意導致的除外；及
- (3) 股份轉讓協議日期後滿六(6)個月(或訂約方另行協商一致的其他期限)先決條件仍未全部滿足，但本公司違反股份轉讓協議導致先決條件未全部滿足的除外。

於股份轉讓協議生效後及交割日前，如發生以下任一重大事件，賣方可向訂約方發出書面通知終止股份轉讓協議且無需承擔任何締約過失責任或違約責任：

- (1) 本公司未根據股份轉讓協議的付款條款支付代價且逾期超過十(10)個營業日；
- (2) 本公司存在不具備《上市公司收購管理辦法》等適用規則規定或有權機構要求的收購標的主體資格、資金來源、收購實力，及／或其收購資金存在不符合有權機構監管要求的結構化、槓桿率等安排，及／或本公司不符合其他有權監管機構書面或者口頭問詢的實質性條件，及／或本公司存在《上市公司收購管理辦法》第六條規定的不得收購上市公司等情形，導致標的股份無法按股份轉讓協議的約定登記至本公司名下，且本公司無法在該等情形出現後三十(30)個自然日內消除該等情形的；
- (3) 本公司不配合或不適當配合提供收購事項涉及的權益變動、標的股份過戶申請資料等相關文件、辦理標的股份過戶登記所需手續等，導致標的股份無法按股份轉讓協議的約定登記至本公司名下，且本公司無法在該等情形出現後三十(30)個自然日內補救該等情形的；
- (4) 股份轉讓協議日期後滿六(6)個月(或訂約方另行協商一致的其他期限)先決條件仍未全部滿足，但賣方或汪先生及霍爾果斯慧鑫達違反股份轉讓協議導致先決條件未全部滿足的除外。

收購事項的理由及裨益

收購事項是本公司響應國家國企民企雙向混改政策號召，基於「資源分享、優勢互補、合作共贏」的原則與標的公司開展的深度合作，本公司與標的公司致力於實現長期穩定的戰略合作夥伴關係。本公司亦於二零二三年十一月十七日與標的公司訂立戰略合作協議(有關進一步詳情，請參閱本公司於二零二三年十一月十七日發佈之海外監管公告)。本公司具有堅實的產業優勢、政策優勢、資本優勢、資源優勢；標的公司俱有商業平台優勢、數位化優勢、機制靈活，運營能力突出。未來雙方將充分發揮各自產業體系所具有的產品優勢、資源優勢和市場優勢，在賣場運營、房地產開發、整裝業務、物業管理、數位化轉型、物流交付網路建設等領域開展深度合作，雙方戰略合作有利於豐富和優化本集團的產業鏈，為全體股東創造更大價值。交割後一方面本公司將積極行使股東權利，依法參與標的公司的經營決策；另一方面公司與標的公司將發揮各自優勢，全面加強業務協同合作，實現強強聯合，促進雙方共同發展。

本公司是中國建材行業的引領者和京津冀最大的建材生產供應商之一。標的公司專業經營家具賣場，擁有成熟、高效及覆蓋全國的家居建材流通網絡和線下門店資源。標的公司亦擁有豐富的賣場經營管理經驗、以及面向消費者的強大品牌影響力及營銷能力。本公司與標的公司多個業務板塊可產生良好的協同效應。交割後，本公司與標的公司持續深入的業務合作將有利於豐富及優化本公司的產業鏈，提升本公司的核心競爭力。

本公司可能於本公告日期起12個月內增持或減少其於標的公司之股權。倘日後股權出現該等表動，則本公司將嚴格按照所有適用法律及法規及時履行其披露義務。

股份轉讓協議的條款及條件乃經訂約方公平磋商釐定。鑒於上文所述，董事會認為股份轉讓協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本集團

本公司為一間於中國註冊成立之股份有限公司，其主營業務為投資控股及物業投資。本集團主要從事建築材料製造，以物業開發及物業投資及管理為輔。

賣方

賣方為一間根據中國法律成立之有限公司。經董事會作出一切合理查詢後就董事所深知、盡悉及確信，賣方主要從事投資及資產管理、投資諮詢、經濟信息諮詢、承辦家庭裝飾市場；貨物進出口、技術進出口、代理進出口；銷售家具、建築材料及五金交電；貨運代理，倉儲服務及出租商業用房。於本公告日期，賣方由北京中天基業商業管理有限公司及汪先生分別持有69.62%及16.70%之權益。汪先生為賣方的實際控制人。

汪先生

誠如標的公司二零二二年年報及二零二三年中期報告所披露，汪先生為標的公司的首席執行官、董事長及實際控制人。

霍爾果斯慧鑫達

霍爾果斯慧鑫達為一間根據中國法律成立之有限公司。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，霍爾果斯慧鑫達為一間投資控股公司，主要從事股權投資。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、霍爾果斯慧鑫達及其最終實益擁有人以及汪先生各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

標的公司

標的公司為一間根據中國法律成立之有限公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000785)。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，標的公司主要從事連鎖零售店經營、搭建數字家居行業服務平台及提供設計、裝飾、智能家居、物流及配送服

務。於本公告日期，標的公司由賣方、霍爾果斯慧鑫達、阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司、汪先生、杭州瀚雲新領股權投資基金合夥企業(有限合夥)及阿里巴巴(成都)軟件技術有限公司分別持有約36.22%、11.37%、9.18%、5.92%、4.59%及0.45%之權益。

標的公司之財務資料

根據中國企業會計準則編製之標的公司之經審核財務報表，標的公司於截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度之主要財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣百萬元 (經審核)	二零二一年 人民幣百萬元 (經審核)
淨利潤(扣除稅項及非經常性項目之前)	2,472.04	3,175.08
淨利潤(扣除稅項及非經常性項目之後)	1,720.68	2,378.01

標的公司之進一步財務資料載列如下：

	截至 二零二三年 九月三十日 止九個月 人民幣億元 (未經審核)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣億元 (經審核)
營業收入	97.44	129.81
淨利潤	11.74	17.21
扣除非經常性損益後的歸屬於 母公司股東的淨利潤	11.84	16.97
	於二零二三年 九月三十日 人民幣億元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣億元 (經審核)
資產總額	535.96	533.88
負債總額	329.03	326.09
資產淨值	206.93	207.79

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，故須遵守通知及公告規定，惟豁免遵守通函及股東批准之規定。

由於交割須待(i)先決條件達成(或獲豁免)；(ii)深圳證券交易所進行合規性審核；及(iii)於中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司辦理標的股份轉讓過戶登記手續後方告作實，故收購事項可能會或可能不會進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據股份轉讓協議向賣方收購標的股份
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日及中國政府規定的法定假期以外的任何日子；倘涉及證券監管機構將辦理相關程序，則營業日將為深圳證券交易所之交易日
「本公司」	指	北京金隅集團股份有限公司，一間根據中國法律成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：02009)及其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601992)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	收購事項之總代價
「交割」	指	完成收購事項
「交割日」	指	交割之日期
「中國證券登記 結算有限公司」	指	中國證券登記結算有限公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「霍爾果斯慧鑫達」	指	霍爾果斯慧鑫達建材有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「汪先生」	指	汪林朋先生
「訂約方」	指	本公司、賣方、汪先生及霍爾果斯慧鑫達
「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
「賣方」	指	北京居然之家投資控股集團有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「股份轉讓協議」	指	訂約方就收購事項訂立之日期為二零二三年十一月十七日之股份轉讓協議
「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
「標的公司」	指	居然之家新零售集團股份有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000785）
「標的集團」	指	標的公司及其納入標的公司二零二三年六月三十日合併財務報表範圍之國內及海外附屬公司、合夥企業及分支機構
「標的股份」	指	628,728,827股標的公司股份，各稱為一股標的股份，於本公告日期由賣方擁有及持有，佔標的公司已發行股本總額約10.00%，受限於過渡期調整
「過渡期」	指	自股份轉讓協議日期（含當日）至交割日（不含當日）止期間
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「%」 指 百分比

除本公告另有所指外及僅作說明用途，人民幣乃按1.00港元兌人民幣0.91866元的匯率換算為港元。

承董事會命
北京金隅集團股份有限公司
主席
姜英武

香港，二零二三年十一月十七日

於本公告日期，本公司執行董事為姜英武、顧昱、姜長祿及鄭寶金；本公司非執行董事為顧鐵民；以及本公司獨立非執行董事為于飛、劉太剛、洪永淼及譚建方。

* 僅供識別