

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分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**北京京客隆商業集團股份有限公司**  
**BEIJING JINGKELONG COMPANY LIMITED\***

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：814)

**非常重大收購及關連交易**  
**關於2024年租賃協議及**  
**租賃補充協議**

**2024年租賃協議**

鑒於2023年租賃協議將於2024年6月30日到期，且董事會擬繼續租賃根據2023年租賃協議租賃的某些物業，於2024年5月10日，本集團(作為承租人)與朝富集團(作為出租人)簽訂了2024年租賃協議，具體詳情如下文所述。

**租賃補充協議**

同日(2024年5月10日)，本集團(作為承租人)與朝富集團(作為出租人)簽訂了租賃補充協議，修訂了2023年租賃協議項下的固定總租金，具體詳情如下文所述。

**上市規則的涵義**

截至本公告發佈之日，朝富公司為本公司控股股東(因此亦作為本公司的關連人士)，擁有本公司約40.61%的已發行股本。由於弘朝偉業和金朝陽均為朝富公司的全資附屬公司，因此，弘朝偉業及金朝陽同為本公司的關連人士。此外，朝批商貿是本公司的非全資附屬公司。

\* 僅供識別

根據中國《企業會計準則第21號-租賃準則》，2024年租賃協議項下的租賃物業將被確認為使用權資產，其總價值估算為人民幣437,894,105.74元(詳情載列於下文)。根據上市規則，本集團簽訂2024年租賃協議將被視為收購使用權資產。

鑒於(i)2023年租賃協議項下的交易事項(通過租賃補充協議進行補充)及2024年租賃協議項下的交易事項性質相似，且均在12個月內達成，以及(ii)2024年租賃協議項下的出租人與2023年租賃協議項下的出租人相同，且它們屬於本公司上述同一組關連人士，故2023年租賃協議項下的交易事項(通過租賃補充協議進行補充)及2024年租賃協議項下的交易事項須根據上市規則合併計算。

以合併計算方式合併計算後，由於2023年租賃協議(通過租賃補充協議進行補充)及2024年租賃協議的最高適用百分比超過100%，2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易構成了上市規則第14章下本公司非常重大的收購事項，因此須遵守上市規則第14章下申報、公告、通函以及股東批准規定。

鑒於上述關連關係，2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項也構成了本公司的關連交易。合併計算後，由於2023年租賃協議(通過租賃補充協議進行補充)及2024年租賃協議的最高適用百分比均超過5%界線，2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項也需遵守上市規則第14A章下申報、公告、通函、獨立財務顧問意見以及獨立股東批准的規定。

## **一般資料**

一份載有(其中包括)2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問建議、獨立估值師準備的物業估值報告以及股東大會通知的通函將於2024年6月7日左右發送予股東。

## 1. 背景資料

茲提述本公司日期為2023年12月15日關於2023年租賃協議的公告(「**該公告**」)。除另有定義外，本公告所用詞彙與該公告所用詞彙涵義相同。

鑒於2023年租賃協議將於2024年6月30日到期，且董事會擬繼續租賃2023年租賃協議項下的某些物業，於2024年5月10日，①本公司(作為承租人)(i)與朝富公司(作為出租人)簽訂了2024年朝富租賃協議，(ii)與金朝陽(作為出租人)簽訂了2024年金朝陽租賃協議，及(iii)與弘朝偉業(作為出租人)簽訂了2024年弘朝偉業租賃協議一及2024年弘朝偉業租賃協議三；及②朝批商貿(本公司之非全資附屬公司，作為承租人)與弘朝偉業(作為出租人)簽訂了2024年弘朝偉業租賃協議二。為釐定2024年租賃協議項下的租金標準，本公司已委聘獨立估值師就相關物業的租金水平進行估值。

同日(2024年5月10日)①本公司(作為承租人)分別與朝富公司、弘朝偉業及金朝陽(各自作為出租人)簽訂了朝富租賃補充協議、弘朝偉業租賃補充協議一和金朝陽租賃補充協議；及②朝批商貿(作為承租人)與弘朝偉業(作為出租人)簽訂了弘朝偉業租賃補充協議二，以修訂2023年租賃協議項下的固定總租金(此前在並未獲取專業獨立估值師對租金標準進行估值的情況下確定)，參照上述租金估值，將2023年租賃協議項下的租金(日/平方米)與2024年租賃協議項下的租金標準設定在相同或相近的水平或為現行市場水平，從而增強朝富公司、弘朝偉業及金朝陽(視情況而定)與本公司及朝批商貿(視情況而定)簽訂相關2024年租賃協議的意願與動力。

## 2. 2024年租賃協議

下文載列每一份2024年租賃協議的主要條款摘要：

### I. 2024年朝富租賃協議

日期：	2024年5月10日
承租人：	本公司
出租人：	朝富公司
擬租賃物業：	位於北京市朝陽區高家園二區14號的物業，包括配套公共設施，建築面積共計為584.18平方米(「 <b>2024年朝富物業</b> 」)。
租賃期限：	2024年朝富物業的租賃期限為五(5)年，自2024年7月1日起至2029年6月30日止。
租金：	5年租賃期內的應付租金總額為人民幣2,933,260.67元(含稅，不含稅租金共計為人民幣2,793,581.59元)，具體明細(含稅)如下：

租賃期間	應付租金 (人民幣元)
2024年7月1日至2024年9月30日	無 (3個月免租期)
2024年10月1日至2025年6月30日	457,369.13
2025年7月1日至2026年6月30日	609,825.50
2026年7月1日至2027年6月30日	609,825.50
2027年7月1日至2028年6月30日	628,120.27
2028年7月1日至2029年6月30日	628,120.27
<b>總計</b>	<b>2,933,260.67</b>

## II. 2024年弘朝偉業租賃協議一

日期：	2024年5月10日
承租人：	本公司
出租人：	弘朝偉業
擬租賃物業：	位於中國北京市朝陽區共計32處物業，包括配套公共設施，建築面積共計為57,633.75平方米(「 <b>2024年弘朝偉業物業一</b> 」)。
租賃期限：	2024年弘朝偉業物業一的租賃期限為五(5)年，自2024年7月1日起至2029年6月30日止。
租金：	5年租賃期內的應付租金總額為人民幣346,567,769.81元(含稅，不含稅租金共計為人民幣330,064,542.68元)，具體明細(含稅)如下：

租賃期間	應付租金 (人民幣元)
2024年7月1日至2024年9月30日	無 (3個月免租期)
2024年10月1日至2025年6月30日	54,038,633.55
2025年7月1日至2026年6月30日	72,051,511.39
2026年7月1日至2027年6月30日	72,051,511.39
2027年7月1日至2028年6月30日	74,213,056.74
2028年7月1日至2029年6月30日	74,213,056.74
<b>總計</b>	<b>346,567,769.81</b>

2024年弘朝偉業物業一中，預計將有6處、建築面積共計為4,340.74平方米的物業用於經營6間便利店，16處、建築面積共計為43,737.09平方米的物業用於經營15間超市，10處、建築面積共計為9,555.92平方米的物業將由本集團作對外租賃。

### III. 2024年弘朝偉業租賃協議二

日期：	2024年5月10日
承租人：	朝批商貿
出租人：	弘朝偉業
擬租賃物業：	位於北京市朝陽區雙龍南里204號樓，包括配套公共設施，建築面積共計為9051.6平方米（「 <b>2024年弘朝偉業物業二</b> 」）。
租賃期限：	2024年弘朝偉業物業二的租賃期限為五(5)年，自2024年7月1日起至2029年6月30日止。
租金：	5年租賃期內的應付租金總額為人民幣45,608,437.23元（含稅，不含稅租金共計為人民幣43,436,606.89元），具體明細（含稅）如下：

租賃期間	應付租金 (人民幣元)
2024年7月1日至2024年9月30日	無 (3個月免租期)
2024年10月1日至2025年6月30日	7,111,502.69
2025年7月1日至2026年6月30日	9,482,003.58
2026年7月1日至2027年6月30日	9,482,003.58
2027年7月1日至2028年6月30日	9,766,463.69
2028年7月1日至2029年6月30日	9,766,463.69
<b>總計</b>	<b>45,608,437.23</b>

#### IV. 2024年弘朝偉業租賃協議三

**日期：** 2024年5月10日

**承租人：** 本公司

**出租人：** 弘朝偉業

**擬租賃物業：** 位於北京市朝陽區姚家園西口(食品公司)1幢等9幢房屋，包括配套公共設施，建築面積共計為12,239.16平方米(「**2024年弘朝偉業物業三**」)。

**租賃期限：** 2024年弘朝偉業物業三的租賃期限為一(1)年，自2024年7月1日起至2025年6月30日止。

**租金：** 1年租賃期內的應付租金總額為人民幣1,252,649.21元(含稅，不含稅租金共計為人民幣1,192,999.25元)，具體明細(含稅)如下：

<b>租賃期間</b>	<b>應付租金 (人民幣元)</b>
2024年7月1日至2024年9月30日	無 (3個月免租期)
2024年10月1日至2025年6月30日	1,252,649.21
<b>總計</b>	<b>1,252,649.21</b>

## V. 2024年金朝陽租賃協議

日期：	2024年5月10日
承租人：	本公司
出租人：	金朝陽
擬租賃物業：	位於北京市朝陽區南湖中園211樓商業用房，包含配套公共設施，建築面積共計為14,494.6平方米（「 <b>2024年金朝陽物業</b> 」）。
續租期限：	2024年金朝陽物業的租賃期限為五(5)年，自2024年7月1日起至2029年6月30日止。
租金：	5年租賃期內的應付租金總額為人民幣76,342,333.47元（含稅，不含稅租金共計為人民幣72,706,984.26元），具體明細（含稅）如下：

租賃期間	應付租金 (人民幣元)
2024年7月1日至2024年9月30日	無 (3個月免租期)
2024年10月1日至2025年6月30日	11,903,690.25
2025年7月1日至2026年6月30日	15,871,587.00
2026年7月1日至2027年6月30日	15,871,587.00
2027年7月1日至2028年6月30日	16,347,734.61
2028年7月1日至2029年6月30日	16,347,734.61
<b>總計</b>	<b>76,342,333.47</b>



除上述條款外，每一份2024年租賃協議都明確了如下條款(下文所述的不同用途除外)：

**物業用途：** 2024年租賃協議(除2024年弘朝偉業租賃協議二以外)：

承租人可將租賃物業用於零售相關用途，包括但不限於超市經營、倉儲、招商、聯營、局部出租及開發新的經營項目等。

2024年弘朝偉業租賃協議二：

承租人可將租賃物業用於批發相關用途，包括但不限於辦公、物流、倉儲、招商、聯營、局部出租及開發新的經營項目等。

**支付：** 租金每半年預付一次。

**先決條件：** 相關2024年租賃協議的生效須以獲得獨立股東於本公司股東大會批准該協議為前提條件。

**變更或終止：** 相關2024年租賃協議如有變更或提前終止，應提前三個月以書面形式通知對方，協議的變更或提前終止只有在雙方以書面形式簽訂協議後才能進行。要求變更或提前終止的一方應賠償由此給對方造成的損失。

此外，關於2024年租賃協議的應付租金協議各方已經公平談判後達成一致，尤其，參考(i)獨立估值師對租金進行的估值(詳情載列於即將向股東發送的通函中)，(ii)弘朝偉業為2024年弘朝偉業租賃協議三提供的租金折扣(與年租金的估值價相比)，(iii)相關物業所在地區可比物業的現行市場租金，以及(iv)2024年租賃協議租賃期間的預期通貨膨脹率。

獨立估值師擬備的物業估值報告全文將載列於即將發送給股東的通函中，其中將列出(i)根據2024年租賃協議租賃的物業(不包括一處免租金的物業)及(ii)屬於租賃補充協議範圍但不屬於2024年租賃協議範圍內的物業位置及估值租金(詳情參見下文)。

### 3. 租賃補充協議

下文載列每份租賃補充協議的主要條款摘要：

#### I. 朝富租賃補充協議

**日期：** 2024年5月10日

**承租人：** 本公司

**出租人：** 朝富公司

**經修訂的固定總租金：** 基於以下，2023年朝富租賃協議中的固定總租金由人民幣333,559.57元變更為人民幣2,461,157.83元：

- (i) 2023年朝富物業建築面積共計為5,606.92平方米，其中，位於北京市朝陽區紅廟北裡4號樓的部分物業(建築面積為2,230平方米)於2024年4月2日終止；及
- (ii) 修訂後的每日每平方米的租金介乎於人民幣2.86元至人民幣3.7元之間，視乎相關物業而定，經參考：
  - ① 2024年朝富物業經估值的租金標準為人民幣2.86元/日/平方米；及
  - ② (2024年租賃協議中未包含的4處物業)經估值的租金標準介乎於人民幣2.90元/日/平方米至人民幣3.70元/日/平方米之間。

本協議生效後，本公司一次性將差額部分，即人民幣2,127,598.26元，付清。

**先決條件：** 朝富租賃補充協議的生效須以獲得獨立股東於股東大會上對朝富租賃補充協議及2024年朝富租賃協議的批准為前提條件。

**其他：** 除上述各項修訂外，2023年朝富租賃協議的其他條款均保持不變。

## II. 弘朝偉業租賃補充協議一

**日期：** 2024年5月10日

**承租人：** 本公司

**出租人：** 弘朝偉業

**經修訂的固定總租金：** 基於以下，2023年弘朝偉業租賃協議一中的固定總租金由人民幣4,225,047.81元變更為人民幣40,960,512.59元：

(i) 2023年弘朝偉業物業一建築面積共計為77,794.46平方米，其中，3處租賃物業(建築面積共計為1,168.86平方米)於2024年3月27日終止；及

(ii) 修訂後的每日每平方米的租金介乎於人民幣0.37元至人民幣10元之間，視乎相關物業<sup>(備註1)</sup>而定，經參考：

① (與2024年弘朝偉業物業一範圍一致的物業) 2024年弘朝偉業物業一經估值的租金標準為人民幣1.44元<sup>(備註2)</sup>/日/平方米至人民幣10元/日/平方米；

- ② (與2024年弘朝偉業物業三範圍一致的1處物業)每日每平方米的租金標準不變，與2024年弘朝偉業物業三的租金標準約人民幣0.37元/日/平方米一致，但低於經估值的人民幣2.15元/日/平方米的租金標準；及
- ③ (對不屬於2024年租賃協議範圍的其他9處物業)經估值的租金標準介乎於人民幣1.88元/日/平方米至人民幣6.04元/日/平方米之間。

備註1：除2處免租金的物業

備註2：除1處免租金的物業

本協議生效後，本公司一次性將差額部分，即人民幣36,735,464.78元，付清。

**先決條件：**

弘朝偉業租賃補充協議一的生效須以獲得獨立股東於股東大會上對弘朝偉業租賃補充協議一、2024年弘朝偉業租賃協議一及2024年弘朝偉業租賃協議三的批准為前提條件。

**其他：**

除上述各項修訂外，2023年弘朝偉業租賃協議一的其他條款均保持不變。

### III. 弘朝偉業租賃協議二

**日期：** 2024年5月10日

**承租人：** 朝批商貿

**出租人：** 弘朝偉業

**經修訂的固定總租金：** 基於以下，2023年弘朝偉業租賃協議二中的固定總租金由人民幣472,260.37元變更為人民幣4,741,001.79元：

- (i) 2023年弘朝偉業物業二建築面積共計為9,051.6平方米；及
- (ii) 修訂後的每日每平方米的租金為人民幣2.87元/日/平方米(參照2024年弘朝偉業物業二經估值的租金標準為人民幣2.87元/日/平方米)。

本協議生效後，朝批商貿一次性將差額部分，即人民幣4,268,741.42元，付清。

**先決條件：** 弘朝偉業租賃補充協議二的生效須以獲得獨立股東於股東大會上對弘朝偉業租賃補充協議二及2024年弘朝偉業租賃協議二的批准為前提條件。

**其他：** 除上述各項修訂外，2023年弘朝偉業租賃協議二的其他條款均保持不變。

#### IV. 金朝陽租賃補充協議

- 日期：** 2024年5月10日
- 承租人：** 本公司
- 出租人：** 金朝陽
- 經修訂的固定總租金：** 基於以下，2023年金朝陽租賃協議中的固定總租金由人民幣1,834,125元變更為人民幣8,212,500元：
- (i) 2023年金朝陽物業建築面積共計為15,000平方米；及
  - (ii) 修訂後的租金標準為人民幣3元/日/平方米(參照2024年金朝陽物業經估值的租金標準為人民幣3元/日/平方米)。
- 本協議生效後，本公司一次性將差額部分，即人民幣6,378,375元，付清。
- 先決條件：** 金朝陽租賃補充協議的生效須以獲得獨立股東於股東大會上對金朝陽租賃補充協議及2024年金朝陽租賃協議的批准為前提條件。
- 其他：** 除上述各項修訂外，2023年金朝陽租賃協議的其他條款均保持不變。

#### 4. 簽訂2024年租賃協議及租賃補充協議的原因及裨益

由於本集團主要從事日用消費品的零售及批發業務，主要經營超市及便利店，為持續經營需要，本集團需繼續租用若干根據2023年租賃協議租賃的物業，以維持其目前的零售及批發業務。鑒於本集團與朝富公司、弘朝偉業及金朝陽擁有長期穩定的戰略業務關係，董事(不包括獨立非執行董事，獨立非執行董事意見將在考慮獨立財務顧問的意見後發表)認為，繼續向朝富集團租賃2024年租賃協議(除2024年弘朝偉業租賃協議三的租期為一(1)年外，其餘協議租期均為五(5)年)項下的物業，可確保本集團經營的穩定性和連續性(使本集團業務及收入不會因潛在的大規模搬遷而受到嚴重影響)，對本集團有裨益，可節省與尋找同比物業置換相關的行政成本，以及搬遷和裝修改造方面的資本支出。

此外，如上文所述，關於2024年租賃協議的應付租金已經協議方公平談判後達成，尤其，參考了(i)獨立估值師對租金進行的估值，(ii)弘朝偉業對2024年弘朝偉業租賃協議三提供的租金折扣(與經估值的年租金相比)，(iii)在相關物業所在地區的同類物業的現行市場租金，及(iv)2024年租賃協議租賃期間的預期通貨膨脹率。

在2024年租賃協議的談判和籌備階段，獨立估值師已就2024年租賃協議下的相關物業的租金進行估值。協議方注意到，經估值的租金標準(構成2024年租賃協議項下租金的基礎)與2023年租賃協議下的租金標準(之前在沒有獲得獨立專業估價師估值的情況下確定)之間存在顯著差異。由於2024年租賃協議本質上是2023年租賃協議的延續，並根據實際業務需求進行了一定範圍的調整。作為本集團與出租人之間商業談判的一部分，相關出租人要求本集團表達誠意，並要求參照上述租金估值修訂2023年租賃協議項下的租金，即將2023年租賃協議項下的租金標準(日/平方米)與2024年租賃協議項下的租金標準設定在相同或相近的水平或為現行市場水平。由於上述調整，2023年朝富租賃協議及2023年弘朝偉業租賃協議一項下的某些物業將不再出租(具體條款參見上述相關租賃補充協議)，因此不屬於2024年租賃協議的租賃範圍。由於該等物業的固定租金總額先前是根據原朝富租賃協議和原弘朝偉業租賃協議一(視情況而定)的租金標準確定的，故該等物業的固定租金總額亦調整為現行市場標準(基於上述租金估值)。本集團認為，租賃補充協議與2024年租賃協議是同一商業

打包計劃的一部分，整體上為本集團帶來商業利益，租賃補充協議的簽訂將增強朝富集團簽訂2024年租賃協議的意願和動力。在這方面，每份租賃補充協議的生效不僅取決於相關租賃補充協議的獨立股東批准，還取決於獨立股東對相關2024年租賃協議的批准。

鑒於上述情況，董事(不包括獨立非執行董事，獨立非執行董事意見將在考慮獨立財務顧問的意見後發表)認為，2024年租賃協議及租賃補充協議是在正常商業條款或更好的條件下，在集團的普通和通常業務過程中簽訂的，2024年租賃協議及租賃補充協議的條款是公平合理的，符合公司和股東的整體利益。本集團擬利用其內部資源支付2024年租賃協議及租賃補充協議項下的應付租金。

## **5. 上市規則的涵義**

截至本公告日期，朝富公司為本公司的控股股東(因此成為本公司的關連人士)，擁有本公司約40.61%的已發行股本。由於弘朝偉業、金朝陽均為朝富公司的全資附屬公司，因此，弘朝偉業、金朝陽也構成本公司的關連人士。此外，朝批商貿是本公司的非全資附屬公司。

根據中國《企業會計準則第21號-租賃準則》，2024年租賃協議項下的租賃物業將被確認為使用權資產，其總價值估算為人民幣417,176,413.23元。具體如下：



協議名稱	未經審計的使用 權資產代價金額 (人民幣元)	採用的增量借款 利率
(i) 2024朝富租賃協議	2,593,008.75	3.19%
(ii) 2024年弘朝偉業租賃協議一	306,366,654.99	3.19%
(iii) 2024年弘朝偉業租賃協議二	39,552,589.05	4.04%
(iv) 2024年弘朝偉業租賃協議三	1,177,373.22	3.19%
(v) 2024年金朝陽租賃協議	67,486,787.22	3.19%
<b>總計</b>	<b>417,176,413.22</b>	

上述使用權資產代價是根據本公司初步評估計算且未經審計，可能會有變動和調整。根據上市規則，簽訂2024年租賃協議將被視為本集團收購使用權資產。

鑒於(i)2023年租賃協議(通過租賃補充協議進行補充)及2024年租賃協議項下的交易性質相似，且均在12個月達成，及(ii)2024年租賃協議項下的出租人與2023年租賃協議項下的出租人相同，屬於同一組關連人士，2023年租賃協議(通過租賃補充協議進行補充)及2024年租賃協議項下的交易須根據上市規則合併計算。

以合併計算方式合併計算後，鑒於2023年租賃協議(通過租賃補充協議進行補充)及2024年租賃協議的最高適用百分比超過100%，根據上市規則第14章的規定，2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易構成了本公司非常重大的收購事項，因此須遵守上市規則第14章下申報、公告、通函及股東批准規定。

鑒於上述關連關係，2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項也構成了本公司的關連交易。合併計算後，由於2023年租賃協議(通過租賃補充協議進行補充)及2024年租賃協議的最高適用百分比均超過5%界線，2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易也須遵守上市規則第14A章下申報、公告、通函、獨立財務顧問意見以及獨立股東批准規定。

除張彥女士(現任非執行董事)由於在朝富公司擔任職務的原因對相關董事會決議投了棄權票外，其他董事均未(i)在2024年租賃協議及租賃補充協議中擁有任何重大利益，及(ii)須對本公司關於2024年租賃協議及租賃補充協議的相關董事會決議投棄權票。

## **6. 有關本公司及朝批商貿的資料**

### **本公司**

本公司是一家在中國註冊成立的股份有限公司。朝富公司是本公司的控股股東，擁有本公司約40.61%的已發行股本。本公司及其附屬公司主要從事日常消費品的零售和批發業務。

### **朝批商貿**

朝批商貿是一家在中國成立的股份有限公司，也是本公司的非全資附屬公司，本公司擁有其約79.85%的股權。朝批商貿主要從事快速消費品的批發業務。

## **7. 有關朝富公司、弘朝偉業及金朝陽的資料**

### **朝富公司**

朝富公司是一家國有企業，最終由朝陽區國資委管理和控制。朝富公司主要從事投資控股、提供物業管理服務及物業租賃業務。

### **弘朝偉業**

弘朝偉業是一家在中國成立的有限責任公司，是朝富公司的全資附屬公司。弘朝偉業主要從事委託經營管理國有資產和集體資產。

### **金朝陽**

金朝陽是一家在中國成立的有限責任公司，是朝富公司的全資附屬公司。金朝陽主要從事租賃業務。

## 8. 一般資料

就關於2024年租賃協議、租賃補充協議及其相關擬進行的交易是否在一般或通常的商業慣例下按照正常的商業條款進行，條款是否更好地、公平合理的設置以使得其符合本公司及全體股東的整體利益，成立由全部獨立非執行董事(王利平先生、陳立平先生及葛文達先生)組成的獨立董事委員會，並向獨立股東提供建議。同時，委聘的獨立財務顧問亦就上述事宜向獨立董事委員會和獨立股東發表意見。

由於本公司需要額外時間來準備通函中的信息，一份載有2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的具體交易事項，獨立董事委員會函件，獨立財務顧問建議，獨立估值師出具的物業估值報告及其他事項的通函，並隨附股東大會通告，一併於本公告發佈之日起多於15個工作日後，即2024年6月7日左右，發送予股東。

## 9. 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2023年朝富租賃協議」	本公司與朝富公司就2023年朝富物業的續租事宜簽訂的日期為2023年12月15日的原朝富租賃協議的補充協議
「2023年朝富物業」	載於2023年朝富租賃協議項下的租賃物業，詳情參見該公告
「2023年弘朝偉業租賃協議一」	本公司與弘朝偉業就2023年弘朝偉業物業一的續租事宜簽訂的日期為2023年12月15日的原弘朝偉業租賃協議一的補充協議
「2023年弘朝偉業租賃協議二」	朝批商貿與弘朝偉業就2023年弘朝偉業物業二的續租事宜簽訂的日期為2023年12月15日的原弘朝偉業租賃協議二的補充協議

「2023年弘朝偉業物業一」	2023年弘朝偉業租賃協議一項下的租賃物業，詳情參見該公告
「2023年弘朝偉業物業二」	2023年弘朝偉業租賃協議二項下的租賃物業，詳情參見該公告
「2023年金朝陽租賃協議」	本公司與金朝陽就2023年金朝陽物業的續租事宜簽訂的日期為2023年12月15日的原金朝陽租賃協議的補充協議
「2023年金朝陽物業」	2023年金朝陽租賃協議項下的租賃物業，詳情參見該公告
「2023年租賃協議」	2023年朝富租賃協議、2023年弘朝偉業租賃協議一、2023年弘朝偉業租賃協議二以及2023年金朝陽租賃協議的統稱
「2024年朝富租賃協議」	本公司與朝富公司簽訂的日期為2024年5月10日關於租賃2024年朝富物業的租賃協議
「2024年朝富物業」	本公告標題為「2. 2024年租賃協議」中的「I. 2024年朝富租賃協議」一節所賦予的含義
「2024年弘朝偉業租賃協議一」	本公司與弘朝偉業簽訂的日期為2024年5月10日關於租賃2024年弘朝偉業物業一的租賃協議
「2024年弘朝偉業租賃協議二」	朝批商貿與弘朝偉業簽訂的日期為2024年5月10日關於租賃2024年弘朝偉業物業二的租賃協議
「2024年弘朝偉業租賃協議三」	本公司與弘朝偉業簽訂的日期為2024年5月10日關於租賃2024年弘朝偉業物業三的租賃協議

「2024年弘朝偉業物業一」	本公告標題為「2. 2024年租賃協議」中的「II. 2024年弘朝偉業租賃協議一」一節所賦予的含義
「2024年弘朝偉業物業二」	本公告標題為「2. 2024年租賃協議」中的「III. 2024年弘朝偉業租賃協議二」一節所賦予的含義
「2024年弘朝偉業物業三」	本公告標題為「2. 2024年租賃協議」中的「IV. 2024年弘朝偉業租賃協議三」一節所賦予的含義
「2024年金朝陽租賃協議」	本公司與金朝陽簽訂的日期為2024年5月10日關於租賃2024年金朝陽物業的租賃協議
「2024年金朝陽物業」	本公告標題為「2. 2024年租賃協議」中的「V. 2024年金朝陽租賃協議」一節所賦予的含義
「2024年租賃協議」	2024年朝富租賃協議、2024年弘朝偉業租賃協議一、2024年弘朝偉業租賃協議二、2024年弘朝偉業租賃協議三及2024年金朝陽租賃協議的統稱
「5%界線」	上市規則第14A.76(2)所述的界線
「董事會」	本公司的董事會
「朝富公司」	北京朝富國有資產管理有限公司(更名前為北京市朝陽副食品總公司)，一家成立於中國的國有企業，是本公司的控股股東，擁有本公司約40.61%的已發行股本
「朝富集團」	朝富公司，弘朝偉業和金朝陽

「朝批商貿」	北京朝批商貿股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，及為本公司的非全資附屬公司
「朝陽區國資委」	北京市朝陽區國資產監督管理委員會
「本公司」	北京京客隆商業集團股份有限公司(Beijing Jingkelong Company Limited*)，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市
「關連人士」	按上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	按上市規則所賦予的涵義
「董事」	本公司董事
「內資股」	本公司以人民幣計值之每股面值人民幣1.00元之已發行普通股，以人民幣認購或入賬列作繳足
「本集團」	本公司及其附屬公司
「H股」	本公司股本之境外上市外資普通股，每股面值人民幣1.00元，以港元認購及買賣，並已於聯交所上市
「港元」	港元，香港法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「弘朝偉業」	北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司(Beijing Hongchao Weiye State-owned Assets Management Co., Ltd*)，是一家於中國成立的有限責任公司，是朝富公司的全資附屬公司
「獨立董事委員會」	董事會下設的委員會，由王利平先生、陳立平先生及葛文達先生組成

「獨立財務顧問」	本公司就關於2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而委任的獨立財務顧問
「獨立股東」	無需於相關(審議並，如合適，批准2024年租賃協議及租賃補充協議的)股東大會上投棄權票的股東
「獨立估值師」	本公司就2024年租賃協議及2023年租賃協議(通過租賃補充協議進行補充)項下的某些物業委任的適格獨立估值師
「金朝陽」	北京金朝陽國有資本運營管理有限公司(Beijing Jin Chaoyang State-owned Capital Operation Management Co., Ltd.*) (更名前為北京金朝陽商貿國有資本運營公司(Beijing Jin Chaoyang Commerce State-owned Capital Operation Company*))，是一家成立於中國的有限責任公司，是朝富公司的全資附屬公司
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「原朝富租賃協議」	本公司與朝富公司簽訂的日期為2004年4月30日的租賃協議，日期分別為2005年3月12日、2005年7月25日、2006年3月24日及2012年6月18日的補充協議，日期為2005年7月25日的租賃協議，日期為2007年3月19日的確認函以及日期為2011年7月1日的補充協議
「原弘朝偉業租賃協議一」	本公司與弘朝偉業於2011年7月1日簽訂的租賃協議，並分別於2012年6月13日、2013年12月18日、2014年11月25日和2021年6月11日簽訂的四份補充協議
「原弘朝偉業租賃協議二」	朝批商貿與弘朝偉業於2011年7月1日簽訂的租賃協議，並分別於2012年6月13日及2014年11月25日簽訂補充協議進行補充

「原金朝陽租賃協議」	本公司與金朝陽於2004年5月10日簽訂的租賃協議，並通過2019年8月7日簽訂的補充協議進行補充
「中國」	中華人民共和國，而就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	人民幣元，中國法定貨幣
「股份」	內資股及H股，根據文意所述
「股東」	股份持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「朝富租賃補充協議」	本公司與朝富公司於2024年5月10日簽訂的2023年朝富租賃協議之補充協議
「弘朝偉業租賃補充協議一」	本公司與弘朝偉業於2024年5月10日簽訂的2023年弘朝偉業租賃協議一之補充協議
「弘朝偉業租賃補充協議二」	朝批商貿與弘朝偉業於2024年5月10日簽訂的2023年弘朝租賃協議二之補充協議
「金朝陽租賃補充協議」	本公司與金朝陽於2024年5月10日簽訂的2023年金朝陽租賃協議之補充協議
「租賃補充協議」	租賃補充協議為朝富租賃補充協議、弘朝偉業租賃補充協議一、弘朝偉業租賃補充協議二以及金朝陽租賃補充協議的統稱
「平方米」	平方米
「%」	百分比



\* 僅供識別

承董事會命  
北京京客隆商業集團股份有限公司  
張立偉  
董事長

中華人民共和國 北京  
2024年5月10日

於本公告公佈之日，本公司之執行董事為張立偉先生、王虹女士、張紅波先生及楊文生先生；非執行董事為李建文先生及張彥女士；獨立非執行董事為王利平先生、陳立平先生及葛文達先生。