

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\*

(于中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號: 814)

## 持續關連交易

### 概要

二零一二年六月十八日（交易時間後），本公司與朝副公司就朝副物業簽署一份租賃合同補充協議，依據該補充協議，本公司向朝副公司增加一處朝副物業的租賃面積，同時有關租金按照評估公司評估價格進行相應調整；除朝副物業外，朝副公司也同意依據欣陽租賃協議將欣陽物業出租給本公司的一家附屬公司欣陽通力，租賃期限為自二零零四年一月一日起為期二十年。

同日（交易時間後），本公司與朝副公司一家附屬公司騰遠興業簽署一份騰遠租賃協議，依據該租賃協議，騰遠興業同意將騰遠物業出租給本公司，租賃期限為自二零一二年七月一日起至二零二二年三月三十一日。租金按照評估公司以二零一一年十二月三十一日為評估基準日評估的租金價格確定，且按期增長。

朝副公司為本公司的控股股東，持有股份比例占本公司總股本的 40.61%。欣陽通力為本公司持股 52.03% 的一家附屬公司。騰遠興業為朝副公司持股 82% 的一家附屬公司。

本公告的持續關連交易合計總額所適用的各項百分比率（盈利比率除外）按年計高於 0.1%但低於 5%，因此該等交易須遵守上市規則 14A. 34 (1) 條的規定。相應地，該等持續關連交易僅須遵守上市規則 14A. 45 至 14A. 47 條的申報及公告規定，並豁免遵守上市規則第 14A 章獨立股東批准的規定。

## 背景資料

茲提述介紹上市文件內“關連交易”一節若干現有持續關連交易其中已獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則相關要求的內容。如介紹上市文件所載列，若干持續關連交易受本集團成員公司之間及與本集團若干關連人士訂立的各項協議規限，其主要條款及條件概述於介紹上市文件第 110 頁至 111 頁及第 122 頁至第 124 頁。

茲提述二零零八年十月二十七日本公司發佈的關於若干持續關連交易的公告，本公司披露了有關持續關聯交易截至二零一一年十二月三十一日止三年的年度交易限額。

於二零一一年六月三十日，北京市朝陽區國有資產監督管理委員會（「朝陽區國資委」）將若干物業（除下述朝副物業及及(iii)所述物業外）（「劃轉物業」）自朝陽副食品無償劃轉給弘朝偉業。

二零一一年七月一日，本公司與朝副公司、弘朝偉業簽署了《〈房屋租賃協議〉變更協議》，根據該協議，本公司同意(i)向弘朝偉業租賃劃轉物業，(ii)繼續向朝副公司租賃朝副物業，及 (iii) 終止了向朝副公司租賃的其他五處物業。有關詳情載於本公司二零一一年年報中董事會報告標題為“持續關連交易”部分。

上述變更之後，朝副公司共出租給本集團六處物業，包括(i)出租給本公司朝副物業用於經營四家便利店及一處培訓中心，及(ii)出租給欣陽通力欣陽物業用於辦公用房。前述租賃約定將支付的截至二零一二年十二月三十一日止年度的租金共為約人民幣 180,000 元。因各項百分比率（盈利比率除外）按年計均低於 0.1%，因此該租賃按照上

市規則 14A.31 (2) 條的規定，可獲豁免遵守上市規則第 14A 章申報、公告及獨立股東的批准。

二零一二年六月十八日（交易時間後），本公司與朝副公司簽署一份租賃合同的補充協議。依據該補充協議約定，本公司向朝副公司新增加一處朝副物業的租賃面積，並將朝副物業的租金按照評估公司的評估價格進行相應調整。

同日（交易時間後），本公司與朝副公司的一家附屬公司騰遠興業簽署一份騰遠租賃協議。依據騰遠租賃協議，騰遠興業同意將騰遠物業出租給本公司，租賃期限為自二零一三年七月一日起至二零二二年三月三十一日。

### **持續關連交易**

朝副公司為本公司的控股股東，持有本公司已發行股本約 40.61%。騰遠興業為朝副公司持股 82%的一家附屬公司。藉於上述關係，根據上市規則，朝副公司、騰遠興業為本公司的關連人士。欣陽通力為本公司持股約 52.03%的附屬公司。因此，根據上市規則，下述朝副公司及騰遠興業租賃物業予本公司及欣陽通力（視情況而定）構成本集團的持續關連交易。

本公司主要在中國大北京地區從事日用消費品的零售分銷業務。欣陽通力主要從事塑膠包裝材料的生產及商業設備的安裝及維護。

朝副公司的主要業務為投資持股，以及向本集團及獨立第三方提供物業管理及物業租賃。騰遠興業的主要業務為汽車的銷售、維修及租賃業務。

#### **A、 朝副公司租賃物業予本公司**

根據(i)本公司與朝副公司於二零零四年四月三十日訂立的租約、三份分別於二零零五年三月十二日、二零零五年七月二十五日及二零零六年三月二十四日訂立的補充租約；

(ii) 另外兩份分別訂立於二零零五年七月二十五日及二零零六年四月四日的租約，以及  
(iii) 日期為二零零七年三月十九日的確認函，朝副公司同意將若干物業租予本公司（參見介紹上市文件第 110 頁“京客隆物業”），租期自二零零四年一月一日、二零零五年七月一日及二零零六年七月一日起計為期十年至二十年（視情況而定），為期四至六年（視情況而定）的年租（包括相關營業稅及物業稅）金額固定。於二零零八年八月十二日，本公司與朝副公司就增加介紹上市文件第 328 頁所載第 17 號物業的租金簽署一份備忘錄，該物業自二零零九年一月一日至二零一二年十二月三十一日期間年租金增加人民幣 500,000 元，自二零一三年一月一日至二零一五年十二月三十一日期間年租金增加人民幣 630,000 元及自二零一六年一月一日至二零一八年八月三十一日期間年租金增加人民幣 826,875 元。

本公司因前述租約（如已補充）（統稱“京客隆租賃協議”）而應付朝副公司的租金自二零零九年一月一日至二零一零年六月三十日期間每年共計人民幣 7,485,610 元，自二零一零年七月一日至二零一二年十二月三十一日期間每年共計人民幣 7,522,110 元，自二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間每年共計人民幣 7,652,110 元，自二零一四年一月一日至二零一五年十二月三十一日期間每年共計人民幣 7,938,135 元，自二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間每年共計人民幣 8,135,010 元，自二零一六年七月一日至二零一八年八月三十一日期間每年共計人民幣 7,916,010 元，自二零一八年九月一日至二零一八年十二月三十一日期間每年共計人民幣 7,089,135 元以及自二零一九年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間每年共計人民幣 7,389,460 元。

二零一一年七月一日，本公司與朝副公司、弘朝偉業簽署了《〈房屋租賃協議〉變更協議》。依據該協議約定，本公司應付朝副公司的租金自二零一一年七月一日至二零一三年十二月三十一日期間每年共計人民幣 162,758 元，二零一四年一月一日至二零一八年十二月三十一日期間每年共計人民幣 169,526 元，二零一九年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間每年共計人民幣 176,632 元。

二零一二年六月十八日（交易時間後），本公司與朝副公司就朝副物業簽署一份租賃合同的補充協議（“補充協議”）。依據該補充協議約定，本公司及朝副公司同意（i）增加一處朝副物業的租賃面積用於培訓中心用房，及（ii）將朝副物業的租金按照評估公司以二零一一年十二月三十一日為評估基準日評估的租金價格調整，且按期增長。依據該補充協議約定，本公司應付朝副公司的租金自二零一二年七月一日至二零一二年十二月三十一日期間共計人民幣 663,172.37 元，自二零一三年一月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年共計人民幣 1,326,344.74 元，自二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日期間共計人民幣 1,346,239.91 元，自二零一八年一月一日至二零二一年十二月三十一日期間每年共計人民幣 1,366,135.08 元，自二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日期間共計人民幣 1,386,627.11 元，自二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間共計人民幣 1,407,119.13 元，該租金應按照每季度提前予以支付。因此，自截至二零一四年十二月三十一日止三個年度應付租金總額分別為人民幣 744,551.17 元、人民幣 1,326,344.74 元及人民幣 1,326,344.74 元。據此，人民幣 745,000 元、人民幣 1,327,000 元及人民幣 1,327,000 元被分別定為此宗持續關連交易於各年度的上限金額。

前述朝副物業包括五處物業，其均位於北京市朝陽區，由本公司用作經營 4 家便利店以及一處培訓中心。租賃物業的建築面積共計約為 5,607 平方米。

若朝副公司決定出售或抵押任何朝副物業，本公司已獲授優先權按等同獨立第三方給予的條款和條件購入任何朝副物業。此外，本公司亦有權選擇於租賃協議期滿時重續租約，惟條款須不遜於京客隆租賃協議條款，並須參考當時市場情況而定。

## B、朝副公司租賃物業予欣陽通力

根據朝副公司與欣陽通力於二零零四年七月一日訂立的租賃協議及於二零零五年七月二十五日訂立的補充協議（“欣陽租賃協議”），朝副公司同意將若干物業（“欣陽物業”，參見介紹上市文件第 123 頁所載之“欣陽物業”）租予欣陽通力，租期自二零零四年一月一日起為期二十年，每五年期間的年租（包括相關營業及物業稅）固定不變。

欣陽通力因欣陽租賃協議而應付朝副公司的租金自二零零九年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間每年共計人民幣 16,931 元，自二零一四年一月一日至二零一八年十二月三十一日期間每年共計人民幣 17,639 元，自二零一九年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間每年共計人民幣 18,383 元。該租金按照每半年提前予以支付。據此，依據欣陽通力租賃協議，截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，欣陽通力應付朝副公司的租總額分別為人民幣 16,931 元、人民幣 16,931 元及人民幣 17,639 元。據此，人民幣 17,000 元、人民幣 17,000 元及人民幣 18,000 元被分別定為此宗持續關連交易於各有關年度的上限金額。

欣陽租賃協議約定的每年應付租金金額乃參考歷史交易資料及欣陽物業的地理位置厘定。

前述欣陽物業均位於北京市朝陽區，乃作商業、辦公室、倉庫及工業用途，總建築面積約為 1,362 平方米。

若朝副公司決定出售或抵押前述欣陽物業，欣陽通力已獲授優先權按等同獨立第三方給予的條款和條件購入任何欣陽物業。此外，欣陽通力亦有權選擇於租賃協議期滿時重續租約，惟條款須不遜於欣陽租賃協議條款，並須參考當時市場情況而定。

### C、騰遠興業租賃物業予本公司

根據本公司於二零零七年七月二日與朝陽副食品的附屬公司騰遠興業簽署的物業租賃協議，騰遠興業同意將一處物業（“騰遠物業”）租予本公司，租期自二零零七年四月一日起為期十五年。本公司因前述租賃協議而應付騰遠興業的租金為自二零零七年四月一日至二零一二年三月三十一日期間每年共計人民幣 2,100,000 元，自二零一二年四月一日至二零一七年三月三十一日期間每年共計人民幣 2,205,000 元，自二零一七年四月一日至二零二二年三月三十一日期間每年共計人民幣 2,425,500 元。租金按半年期提前予以支付。

二零一一年七月一日，本公司與騰遠興業簽署《〈房屋租賃協議〉終止協議》，根據該協議約定，本公司及騰遠興業同意本公司應(i)終止租賃騰遠物業，及(ii)約定在本公司將該物業交還給騰遠興業之前，本公司按照原約定租金標準向騰遠興業支付物業占用費。自二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日，本公司應向騰遠興業支付前述物業占用費共計人民幣 1,076,250 元。

二零一二年六月十八日（交易時間後），本公司與騰遠興業簽署了一份新的租賃協議（“騰遠租賃協議”）。根據騰遠租賃協議約定，騰遠興業同意將該處物業出租給本公司，租賃期限為自二零一二年七月一日至二零二二年三月三十一日，約定有關租金按照評估公司以二零一一年十二月三十一日為評估基準日評估的租金價格確定，且按期增長。

本公司因前述騰遠租賃協議而應付騰遠興業的租金及管理費自二零一二年七月一日至二零一二年十二月三十一日期間共計人民幣 1,601,966.76 元，自二零一三年一月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年共計人民幣 3,203,933.50 元，自二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日期間共計人民幣 3,284,031.84 元，自二零一八年一月一日至二零二一年十二月三十一日期間每年共計人民幣 3,364,130.18 元，自二零二二年一月一日至二零二二年三月三十一日期間共計人民幣 883,084.17 元。租金按半年期提前予以支付。因此，截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，應付租金及管理費或物業占用費（視情況而定）總額分別為人民幣 2,678,216.75 元、人民幣 3,203,933.50 元及人民幣 3,203,933.50 元。據此，人民幣 2,679,000 元、人民幣 3,204,000 元及人民幣 3,204,000 元被分別定為此宗持續關連交易於各有關年度的上限金額。

該騰遠物業位於北京市朝陽區酒仙橋路五十二號，毗鄰本公司自有一家百貨商場及一家大賣場，總面積約為 7,195 平方米，由本公司用作辦公、員工食堂及宿捨用途，以支持本公司前述百貨商場及大賣場的經營。該租賃物業的產權歸朝副公司所有，並授權騰遠公司進行出租及管理。

若騰遠興業及朝副公司決定出售或抵押騰遠物業，已獲授優先權按等同獨立第三方給予的條款和條件購入任何騰遠物業。此外，本公司亦有權選擇於租賃協議期滿時重續租約，惟條款須不遜於騰遠租賃協議條款，並須參考當時市場情況而定。

因上述持續關連交易由(i)本集團與(ii)朝副公司及其附屬公司（視情況而定）簽署，該等持續關連交易根據上市規則14A.27條的規定合併計算。

#### **獨立財務顧問意見及遵守上市規則14A.35(1)之規定**

根據上市規則第14A.35(1)條，合同的有效期不得超過三年，惟於特殊情況下除外，而有關情況則局限於交易性質需要租賃協議之有效期為三年以上。因此，獨立財務顧問已獲委任就租賃協議的租賃期限超過三年提供意見，並確認該類型協議需要較長有效期乃屬正常商業慣例。

董事認為本集團之業務性質需要本公司或其附屬公司訂立長期租約，原因在於：

- (i) 租賃協議之長期性質將能夠確保本公司在中國劇烈競爭的零售市場中建立戰略性及較合適場所的據點；
- (ii) 租賃協議之長期性質將能夠使本集團避免由於簽署短期租約而搬遷而產生不必要的費用、人力、時間及業務中斷；
- (iii) 租賃協議約定本集團在上述租賃協議的安排上有較大的靈活性，本集團有權在提前六個月書面通知朝副公司及騰遠興業後終止租賃協議下任一物業的租賃，而無須支付任何賠償；
- (iv) 使得本集團可以以北京市場上有競爭力的年度租金價格鎖定店鋪（視情況而定）的租賃合同；

- (v) 租賃協議之長期性質將避免本集團因短期租約而再度產生初期投資費用，例如初期開辦費用及內部裝修；及
- (vi) 店鋪（視情況而定）於某地點與客戶建立長期關係需要時間，如搬遷將對重新定點後的市場或店鋪的客戶基礎及業務表現能力產生負面影響；租賃協議的長期性質可提升客戶之忠誠程度，並有助於本公司保持穩定之銷售收入。

經參考所獲得的與本集團從事同一行業的公司租賃物業的期限的公開資訊，獨立財務顧問同意本公司董事的意見，租賃協議期限超過三年符合本集團、本公司股東及本公司的整體利益，租賃協議期限超過三年也符合此類租賃協議的正常商業慣例。

### **上市規則規限**

上述持續關連交易於截至二零一四年十二月三十一日止三年期間的合計年度交易金額，依據上市規則第 14A. 34 (1) 條適用的百分比率（盈利比率除外），將超過 0.1% 但低於 5%。因此，該持續關連交易僅須遵守上市規則第 14A. 45 條至 14A. 47 條的申報及公告規定，而豁免遵守上市規則第 14A 章獨立股東批准的規定。如該等交易於截至二零一四年十二月三十一日止三年期間的年度上限超出限額，本公司將確保會遵守上市規則第 14A. 36 條的規定。該等持續關連交易須繼續遵守上市規則第 14A 章所載的年度審閱規定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，上述獲豁免的持續關連交易均按照一般商業條款訂立，並按照本集團普通及通常的業務運營且有關條款並不遜於獨立第三方提供類似交易的條款，且符合本公司股東的整體利益。

### **歷史資料**

下表載列於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年三月三十一日止三個月期間各項持交易的金額：

	截至二零一零 年十二月三十 一日止年度 人民幣千元	截至二零一一 年十二月三十 一日止年度 人民幣千元	截至二零一二年 三月三十一日止 三個月 人民幣千元
A、朝副公司租賃物業予本公司			
交易金額	7,503	3,842	41
現有年度上限 (附注 1)	7,504	7,523	--
B、朝副公司租賃物業予欣陽通力			
交易金額	17	17	4
現有年度上限 (附注 1)	17	17	--
C、騰遠興業租賃物業予本公司 (附 注 2)			
實際交易金額	2,100	2,100	525

附注：

1. 此等現有年度上限為本公司於二零零八年十月二十七日發佈的關於持續關連交易的公告所披露的截至二零一一年十二月三十一日止兩年期間年度上限金額。
2. 如本公司二零一一年年報中董事會報告標題為“持續關連交易”部分所載，該項持續關連交易已符合香港聯合交易所有限公司創業板上市規則第二十章的相應要求，因上述本公司與騰遠興業於二零零七年七月二日簽署的租賃協議年租金的各項百分比率(盈利比率除外)按年計均低於 0.1% 因此之前未為該交易設定年度上限。

持續關連交易於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間的建議年  
度上限

下表概括載列了持續關連交易於截至二零一四年十二月三十一日止三年期間的建議年  
度上限：

	截至二零一 二年十二月 三十一日止 年度 人民幣千元	截至二零一 三年十二月 三十一日止 年度 人民幣千元	截至二零一 四年十二月 三十一日止 年度 人民幣千元
<b>持續關連交易</b>			
A、朝副公司租賃貨物業予本公司*	745	1,327	1,327
B、朝副公司租賃貨物業予欣陽通力*	17	17	18
C、騰遠興業租賃貨物業予本公司*	2,679	3,204	3,204

\* 為確定持續關連交易的比率是否超過 0.1%及 5%，將上述第 A、B 及 C 段的持續關連交易合併計算。

#### 訂立持續關連交易的原因及利益

本集團已於以往與相關實體進行持續關連交易，且本集團已與該等實體建立了長期戰略及穩定的業務關係，董事，包括獨立非執行董事認為本集團進行該等持續關連交易有利於本集團確保運營效率最大化及本集團運營的穩定性。

董事，包括獨立非執行董事認為持續關連交易由本集團及相關實體進行公平協商而確定，並納入本集團日常業務操作程序，並 (i) 按正常或更優的商業條款訂立；或 (ii) 按不遜於本集團向獨立第三方提供獲取的條款訂立。

董事，包括獨立非執行董事，認為持續關連交易及其相關建議年度上限公平合理且符合本公司股東的整體利益。

因本公司非執行董事顧漢林先生同時也擔任朝副公司的總經理職位，因此其對本公告第 A 及 B 段的持續關連交易擁有重大利益，其回避並放棄對第 A 及 B 項持續關連交易的表

決。除此之外，其他董事對有關持續關連交易沒有重大利益，也無其他董事就有關議案放棄表決。

## 有關本集團的資料

本集團主要於中國大北京地區從事日用消費品零售及批發分銷業務。

## 定義

除本公告另有所指外，下述表達於本公告內具有以下含義：

“2011 年報”	本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度報告
“董事會”	本公司董事會
“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
“朝副公司”	北京市朝陽副食品總公司 (Beijing Chaoyang Auxiliary Food Company*), 一家國有企業，為本公司控股股東及發起人之一，持有本公司已發行股本的約 40.61%
“朝副物業”	根據補充協議，朝副公司出租給本公司的五處物業
“朝陽區國資委”	本公告標題為“背景資料”部分所述含義
“關連人士”	按上市規則所賦予的含義

“持續關連交易”	本集團持續關連交易載於本公告所述之“持續關連交易”
“董事”	本公司董事
“大北京地區”	包括整個北京市及其部分毗鄰地區的區域
“本集團”	本公司及其附屬公司
“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
“獨立財務顧問”	滙富融資有限公司，獲准從事證券及期貨條例（香港法例第571章）第一類（證券交易）及第六類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，本公司就持續關連交易事項的獨立財務顧問
“獨立第三方”	非本公司董事、監事、發起人、主要行政人員或主要股東或其附屬公司或其聯繫人的個人或公司
“介紹上市文件”	本公司於二零零七年六月二十九日就轉主板而刊發的介紹上市文件
“弘朝偉業”	北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，為北京市朝陽區國有資產監督管理委員會持股100%的一家國有企業

“京客隆租賃協議”	本公告標題為“持續關連交易---A、朝副公司租賃物業予本公司”部分所述含義
“上市規則”或“規則”	聯交所證券上市規則
“租賃協議”	京客隆租賃協議、欣陽租賃協議及騰遠租賃協議(包括其相應的補充約定(視情況而定))
“轉主板”	本公司於二零零八年二月二十六日完成從香港聯交所創業板轉至主板上市
“中國”	中華人民共和國
“評估公司”	亞洲(北京)資產評估有限公司，為獨立評估方
“人民幣”	人民幣元，中國的法定貨幣
“聯交所”	香港聯合交易所有限公司
“補充協議”	本公告標題為“持續關連交易---A、朝副公司租賃物業予本公司”部分所述含義
“騰遠物業”	依據騰遠租賃協議，騰遠興業出租給本公司的物業
“騰遠租賃協議”	本公告標題為“持續關連交易---C、騰遠興業租賃物業予本公司”部分所述含義
“騰遠興業”	北京市騰遠興業汽車服務有限公司，一家於一九九六年六月一日在中國註冊的有限責任公司，為朝副公司直接持有82%權益的附屬公司
“劃轉物業”	本公告標題為“背景資料”部分所述含義

“平方米”

平方米

“欣陽租賃協議”

本公告標題為“持續關連交易---B、朝副公司租賃物業予欣陽通力”部分所述含義

“欣陽物業”

本公告標題為“持續關連交易---B、朝副公司租賃物業予欣陽通力”部分所述含義

“欣陽通力”

北京欣陽通力商業設備有限公司 (Beijing Xinyang Tongli Commercial Facilities Company Limited\*), 一家於二零零二年五月三十一日在中國註冊的有限責任公司，為本公司持有約 52.03% 權益的附屬公司

“%”

百分比

承董事會命  
北京京客隆商業集團股份有限公司  
董事長  
衛停戰

中華人民共和國，北京  
二零一二年六月十八日

於本公告公佈之日，本公司之執行董事為衛停戰先生、李建文先生、李春燕女士及劉躍進先生；非執行董事為顧漢林先生及李順祥先生；獨立非執行董事為王利平先生、陳立平先生及蔡安活先生。

\*僅供識別