

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或對應採取的行動有**任何疑問**，應諮詢閣下的股票經紀或持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的**北京京客隆商業集團股份有限公司**股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函及隨附的代理人委任表格送交買主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，以便轉交買主或承讓人。

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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的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)

#### 有關收購物業之主要交易 及 股東特別大會通告

---

董事會函件載於本通函第4頁至第10頁。

本公司謹定於二零二一年一月十一日(星期一)上午九時假座中華人民共和國北京市朝陽區新源街45號樓四樓會議室舉行的股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請閣下將本通函附隨的代理人委任表格按其上印備的指示填妥，並不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回(就H股持有人而言)本公司的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，郵寄地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或交給(就內資股持有人而言)本公司的董事會秘書，地址為中國北京市朝陽區新源街45號樓3層。閣下填妥及交回代理人委任表格後，屆時仍可按本身意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二零年十二月二十三日

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 – 本集團未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 – 該物業的物業評估 .....	III-1
附錄四 – 基本資料 .....	IV-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「2020年中期報告」	本公司於2020年9月18日刊發的截至2020年6月30日止六個月之中期報告；
「收購事項」	買方根據該協議條款及條件收購物業；
「該協議」	買方與賣方於2020年11月30日訂立的商品房買賣合同；
「資產評估報告」	北京中勤永勵資產評估有限責任公司(一家由賣方委託，有資質的中國評估機構)有關該物業截至2020年5月31日的價值出具的資產評估報告，該資產評估報告已報送並經北京市朝陽區人民政府國有資產監督管理委員會核准；
「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；
「該條件」	具有本通函所載「董事會函件」中「收購事項－該協議－先決條件」一節所賦予的涵義；
「關聯人士」	具有上市規則中所賦予的涵義；
「代價」	具有本通函所載「董事會函件」中「收購事項－該協議－代價及決定代價的基礎」所賦予的涵義；
「董事」	本公司的董事；
「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；
「內資股股東」	內資股持有人；

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	本公司將召開以考慮及酌情批准該決議及據此擬進行交易的股東特別大會；
「本集團」	本公司及附屬公司；
「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；
「H股股份過戶登記處」	香港中央證券登記有限公司；
「H股股東」	H股持有人；
「香港物業評估」	具有本通函所載「董事會函件」中「收購事項－該協議－代價及決定代價的基礎」所賦予的涵義；
「香港」	中國香港特別行政區；
「最後實際可行日期」	2020年12月21日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	聯交所證券上市規則；
「中國」	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「該物業」	是一幅土地連同其上一幢建築總面積為10,762.04平方米的三層商業樓宇，用於批發零售用途。該物業位於中國北京市懷柔區開放路丙46號；
「買方」或「京客隆首超」	北京京客隆首超商業有限公司，本公司之全資附屬公司；
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣；

---

## 釋 義

---

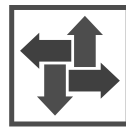
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	本公司股份，包含內資股及H股，根據文意所述；
「股東」	本公司股東，包含內資股股東及H股股東，根據文意所述；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「監事」	本公司的監事；
「賣方」或「北京首聯」	北京首聯商業集團有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司；及
「%」	百分比。

\* 僅供識別

---

董事會函件

---



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

**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)

執行董事：

李建文先生(董事會主席)  
張立偉先生  
李春燕女士  
李慎林先生

註冊地址：

中華人民共和國  
北京市朝陽區  
新源街45號

非執行董事：

張彥女士  
李順祥先生

香港營業地址：

香港鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心17樓

獨立非執行董事：

王利平先生  
陳立平先生  
蔡安活先生

監事：

劉文瑜女士(監事會主席)  
牛紅豔女士  
李春溢女士  
陳鐘先生  
付燕珺女士  
楊寶群先生

二零二零年十二月二十三日

致各位股東

敬啟者，

**有關收購物業之主要交易  
及  
股東特別大會通告**

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

### 緒言

茲提述本公司日期為2020年11月30日的公告。

於2020年11月30日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，買方附條件同意收購及賣方附條件同意出售該物業，代價為人民幣101,735,130元。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)該協議及據此擬進行交易的詳情；及(ii)股東特別大會通告。

### 收購事項

#### 該協議

**日期** : 2020年11月30日

**訂約方** : (1) 京客隆首超，作為買方；及  
(2) 北京首聯，作為賣方

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及最終受益人為獨立於本公司及其關聯人士的第三方。

**將予收購的物業** : 根據該協議，買方附條件同意收購及賣方附條件同意出售該物業且無產權負擔。該物業包括一幅土地連同其上一幢建築總面積為10,762.04平方米的三層商業樓宇，用於批發零售用途。該物業位於北京市懷柔區開放路丙46號的土地上，土地使用權期限將於2041年9月25日屆滿。本集團目前從賣方租用該物業用於其超市經營使用；除該租賃之外，根據相關登記處記錄，該物業無產權負擔及其他第三方權利登記。

---

## 董事會函件

---

**代價及決定代價的基礎** : 收購該物業的代價(「**代價**」)為人民幣101,735,130元。

該物業為國有資產，其轉讓受限於相關中國法律法規，代價參照資產評估報告所顯示該物業截至2020年5月31日的資產評估價值人民幣101,735,130元(含增值稅)，為該物業的最低轉讓價款。本公司同時委任威格斯資產評估顧問有限公司(一間獨立的評估機構)對該物業按照上市規則的規定進行評估(「**香港物業評估**」)，該物業截至2020年10月31日的市場評估價值為人民幣102,220,000元(含增值稅)，與資產評估報告中的資產評估價值相若。香港物業評估的全文將載於寄發予股東的股東特別大會通函附錄三中。

考慮到上述因素，董事認為代價是公平合理的。

**先決條件** : 收購事項的完成須待該協議及其據此擬進行交易在股東特別大會上獲股東批准以及遵守上市規則的其他規定(「**該條件**」)後，方可作實。該條件須於2021年1月31日(或雙方約定的較晚日期)或之前達成，否則，該協議應予以終止。

**付款安排** : 在該條件達成後，代價將通過以下方式進行結付：

- (1) 買方於該條件達成後10個營業日內以現金方式向賣方支付代價的40%，即人民幣40,694,040元；
- (2) 剩餘代價的60%，即人民幣61,041,090元，將於辦理完畢不動產過戶登記手續後10個營業日內以現金方式全部付清。

代價將以本集團之現有內部資源撥付。



---

## 董事會函件

---

### 有關買方的資料

本集團主要從事日常消費品的零售與批發分銷業務。買方主要在北京以「京客隆」商標從事超市經營業務。

### 有關賣方的資料

賣方為一家國有企業，主要從事物業租售。截至最後實際可行日期，賣方實際歸屬於北京市朝陽區人民政府國有資產監督管理委員會。

### 進行收購事項之理由及裨益

懷柔區是北京市市轄區，地處燕山南麓，位於北京市東北部。東臨密雲區，南與順義區、昌平區相連，西與延慶區搭界，北與河北省赤城縣、豐寧滿族自治縣、灤平縣接壤，全區總面積2,122.8平方公里，是全市面積第二大區。懷柔城區距北京市區50公里，距首都機場32公里，距天津港170公里，均有快速公路直達，京承高速懷柔段的建成，使懷柔區納入了北京的半小時經濟圈。近年來，懷柔先後獲評為全國綠化模範城市、國家級生態示範區、國家級衛生區、國家級可持續發展綜合實驗區，區位優勢更加明顯。

本集團自2016年以來利用實體店資源優勢引入互聯網數字化技術，融合線上線下業務，尤其是在今年新冠肺炎疫情下，本集團發揮線上線下一體化經營優勢，最大限度滿足消費者無接觸式購物需求，線上業務的客流量、銷售額顯著提升。「內循環」時代賦予了消費市場新一輪戰略機遇期的到來，線上線下融合的新業態、新場景和新模式發展趨勢下，線上業務的發展源於線下也依賴於線下，線上資源是無限的，而線下的店鋪網點資源則是有限的、稀缺的，自2009年1月起集團從賣方租用該物業用於超市經營之用並作為本集團線下大賣場之一，收購事項完成後，本集團計劃繼續將該物業用於相同用途。收購該物業，將會進一步增加本集團自有物業佔比，鞏固線下店鋪資源並確保用於賣場經營的場地，從而有利於本集團的經營發展。

---

## 董事會函件

---

綜上，董事認為，該協議乃按正常商業條款訂立，其條款對本集團及股東而言屬公平合理，故訂立該協議符合本集團及股東整體利益。

### 有關收購事項的財務影響

完成收購事項時，代價(不含增值稅)將確認為該物業之公平值，無溢價產生。因此預期不會對本集團之盈利構成重大影響。

根據本集團截至2020年6月30日的財務狀況及其他本公司可獲得的現有資料，收購事項完成時，該物業將確認為本集團的固定資產，由於固定資產人民幣10,012萬元(即該物業的公允價值9,690萬元及按中國法律應計算繳納的印花稅)的增幅及流動資產人民幣486萬元(即就該物業公允價值及歸屬於收購事項的專業服務費用計算的可抵扣增值稅)的增幅將被代價及其他預期交易成本(例如上述提及的印花稅及專業服務費)全額支付所抵消，因此預期不會對本集團之總資產構成重大影響。由於收購事項將由本集團的內部資源全額撥付，因此本集團預期總負債不會變動。

收購事項預估對本集團資產及負債產生的影響之詳情載於本通函附錄二中。

### 申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條

儘管本集團實際佔用該物業作其日常經營及常規業務之用，且持有該物業作所述之用並不會為本集團產生任何可識別現金流量，但因賣方於收購事項完成前自2009年1月起將該物業出租予買方以獲取租金收入，聯交所將該物業視為上市規則第14.67(6)(b)(i)條項下會產生收益且具有可識別收入的資產，因此相關披露規定適用於收購事項。

為準備關於該物業可識別淨收入及估值(「**損益表**」)過往三個財政年度及上市規則第14.67(6)(b)(i)條所要求的末期滙報期(即截至2017年、2018年及2019年12月31日的三個財政年度及截至2020年6月30日的六個月，統稱「**相關期間**」)的損益表及估值(倘適用)，本公司及核數師需獲取與該物業有關的賬簿和記錄，並從中提取必要的信息。但儘管本公司要求，賣方並無授權本公司獲取相關期間內與該物業相關賬簿及記錄，因該等賬簿及記錄包含其他涉密信息，且該涉密信息與收購事項並無關聯。

---

## 董事會函件

---

此外，本集團收購該物業作為自有物業並用於超市經營之用，並非用於創收目的，因此該物業在相關期間獲得的租金收入與於收購完成後本集團針對該物業可能產生的收入並無關聯。因已有兩個獨立的評估機構對該物業作出評估作釐定代價之用，資產評估報告的評估結果及香港物業評估的全文均載於本通函中，故本公司就此認為，損益表的列入並不會為股東衡量該物業價值提供太大參考。

鑒於上述情況，本公司已申請且聯交所已批准豁免本公司嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，惟前提是本通函須列載該豁免詳情及本公司呈請的替代披露。作為替代披露資料，本公司披露(i)該物業現行租賃的概要；(ii)以下於收購事項後本集團就物業預計產生的每月經常性開支及；(iii)物業估值報告：

	<b>預估每月 經常性開支</b> (人民幣元)
房產稅及土地使用稅 <sup>(附註1)</sup>	30,833
保險 <sup>(附註2)</sup>	<u>1,817</u>
總計	<u><u>32,650</u></u>

附註：

1. 預估房產稅根據《房產稅暫行條例》等相關稅法及規定，結合本公司收購物業後使用狀態及房產稅計稅依據計算得出；預估土地使用稅根據《城鎮土地使用稅暫行條例》相關規定，結合該物業所佔用土地面積及當地土地使用稅稅率計算得出。
2. 根據本集團目前對持有的其他相似物業實際投保計算方法及水平計算得出。

該物業截至2020年10月31日的物業評估報告全文(當中包括該物業現行租賃的概要)載於本通函附錄三中。

### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就有關收購事項之最高適用百分比率高於25%但低於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章公告及股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

本公司謹定於二零二一年一月十一日(星期一)上午九時正假座中華人民共和國北京市朝陽區新源街45號樓四層會議室舉行股東特別大會以考慮並酌情通過該協議及其據此擬進行交易。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。據董事於作出一切合理查詢後所知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之聯繫人士於收購事項中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准收購事項及其據此擬進行交易的決議案放棄投票。

隨函附奉股東特別大會之代理人委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下將本通函附隨的有關代理人委任表格按其印備的指示填妥，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回(就H股股東而言)本公司的香港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，或交給(就內資股股東而言)本公司董事會秘書，地址為中國北京市朝陽區新源街45號樓3層。閣下填妥及交回代理人委任表格後，屆時仍可按本身意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議及其據此擬進行交易符合本公司及股東之利益。因此，董事會建議股東投票贊成該協議及其據此擬進行交易。

### 附加資料

敬請閣下垂注載列於本通函附錄的附加資料。

承董事會命  
北京京客隆商業集團股份有限公司  
李建文  
董事長

## 1. 本集團財務資料

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三年每年的財務資料均已分別刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jkl.com.cn)上的以下文件中：

- 本公司於2018年4月9日刊發截至2017年12月31日止年度的年度報告(頁99至304)(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0409/ltn201804091222.pdf>)
- 本公司於2019年4月8日刊發截至2018年12月31日止年度的年度報告(頁107至336)(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0408/ltn20190408636.pdf>)
- 本公司於2020年4月29日刊發截至2019年12月31日止年度的年度報告(頁116至348)(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0429/2020042901239.pdf>)

## 2. 債務聲明

於2020年10月31日(即本通函付印前債務聲明最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的借款總額為人民幣3,869,044,037元，包括銀行貸款2,283,104,471元，應付債券400,310,656元，租賃負債總額人民幣1,185,628,910元(包括於一年內到期的租賃負債總額人民幣219,900,921元)，其中：

項目	截至 於二零二零年 十月三十一日 人民幣元
應收賬款保理借款(無保證)	111,040,027
保證借款(無擔保)	1,527,775,356
信用借款(無保證)	591,960,000
抵押借款	44,083,356
未到期應付利息	8,245,732
<b>銀行貸款合計</b>	<b>2,283,104,471</b>
公司債券	400,310,656
<b>應付債券合計</b>	<b>400,310,656</b>
非流動租賃負債	965,727,989
於一年內到期的租賃負債	219,900,921
<b>租賃負債合計</b>	<b>1,185,628,910</b>

除上述以及於日常業務過程中產生之集團內公司間之負債及正常貿易應付賬款外，於2020年10月31日營業時間結束時，本集團並無其他未償還之按揭、抵押、質押、債券或其他債務證券(包括已授權或以其他方式設立但未發行者)、定期貸款、貸款資本、其他借款或其他類似債務(包括銀行貸款及透支、租購承擔、承兌負債或承兌信貸)、融資租賃或任何擔保或其他重大或有負債。

董事確認，本集團負債或或有負債自2020年10月31日以來並無出現重大變動。

### 3. 本集團財務及業務前景

本集團主要於北京及其周邊地區從事日常消費品的零售及批發分銷業務。

二零二零年上半年，由於日常消費品的剛性需求，新冠肺炎疫情的影響以及與之相關的消費者行為變化(例如從外出就餐到在家做飯)，本集團的零售和批發業務分部持續表現良好。誠如本公司2020年中期報告中所披露，截至2020年6月30日止六個月，本集團零售業務較去年同期相比收入增長約19.1%，門店銷售額較上年同期增長20.41%，本集團批發業務較去年同期相比增長約1.8%。

二零二零年下半年，中央政治局會議明確提出要加快形成以國內大循環為主體、國際國內雙循環相互促進的新發展格局。本集團將深入分析內外環境變化及消費趨勢，以優質的「商品+服務」為基礎核心，疊加現代化智能技術，以消費者需求為出發點提高經營能力與市場競爭能力。零售業務方面，本集團將持續加快新品引入和推廣力度，拓展自有品牌、定制商品的開發品類，通過建立穩固的供應鏈體系提高顧客對本集團自有品牌商品的認同感；繼續強化生鮮商品基地化建設，繼續堅持從種植到運輸、售賣的「專業化、標準化、簡單化」經營管理原則；開發新的蔬菜基地，實現從產地到餐桌的無縫銜接；繼續加大對既有門店的升級改造工作，優化門店商品品類結構及線上線下一體化經營能力，做深做細對社區商圈的服務，穩固對顧客群的吸引能力。批發業務方面，在已經搭建的供應鏈平台上，本集團建立與合作夥伴之間的戰略協同性，共同降低物流成本、提升物流服務水平，繼續推進房山自動立體庫物流項目，完善二期庫區規劃及系統升級工作，努力建設以全品倉運營模式為基礎、以技術創新為支撐的現代化物流基地。本集團將以優質的商品與服務，強大的物流支撐，不斷提升服務消費者的能力，提升本集團長期穩定的競爭能力。

#### **4. 營運資金充足**

董事認為，經過審慎周詳查詢，考慮到本集團之貨幣資金、其他可用內部資源、現有可用貸款以及收購事項之影響，本集團將有充裕之營運資金以應付由本通函日期起計最少十二個月之不時之需。

#### **5. 重大不利變動**

董事確認，於最後實際可行日期，自2019年12月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日）以來，本集團的財務或業務狀況沒有任何重大不利變動。

以下為由本公司報告會計師大華會計師事務所(特殊普通合伙)編制之函件，以供載入本通函：

### **未經審計備考財務資料的會計師報告**

**大華核字2020009217號**

**北京京客隆商業集團股份有限公司：**

我們僅就北京京客隆商業集團股份有限公司(以下簡稱「**京客隆公司**」)向北京首聯商業集團有限公司(以下簡稱「**首聯公司**」)以支付現金方式購買北京首聯商業集團有限公司持有的位於北京市懷柔區開放路丙46號房地產的收購事項而於2020年12月23日刊發的通函(以下簡稱「**通函**」)中附錄二「本集團的未經審核備考財務資料」內所載的京客隆公司未經審計備考財務資料(以下簡稱「**未經審計備考財務資料**」)做出報告。

未經審計備考財務資料由京客隆公司董事編制，僅供說明用途，以提供資料說明該收購事項對京客隆公司及附屬公司(以下統稱「**京客隆集團**」)的相關財務資料可能造成的影響。未經審計備考財務資料的編制基礎載於本通函附錄二。

#### **一、董事對未經審計備考財務資料的責任**

京客隆公司董事全權負責根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(以下簡稱「**上市規則**」)第4.29段及香港會計師公會(以下簡稱「**會計師公會**」)頒佈的《會計指引第7號—編製備考財務資料以供載入投資通函內》的規定編製未經審計備考財務資料。

#### **二、註冊會計師的責任**

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審計備考財務資料表達意見。對於就編製未經審計備考財務資料相關而由我們所曾發出的任何報告，我們除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，我們概不承擔任何其他責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則第3420號—就招股章程內的備考財務資料編備提交報告的鑒證服務》執行情序。該準則要求申報會計師遵守道德規定，並計劃及執行有關程序，就董事是否根據上市規則第4.29段的規定及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。



就本業務而言，我們概不負責就編製未經審計備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，假設該事項或交易已在為說明用途而選擇的較早日期發生或進行。因此，我們不對該交易事項在2020年6月30日的實際結果是否如所呈列一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用準則適當地編製而出具報告，涉及實施程序以評估董事在編製未經審計備考財務資料時所用準則，是否為呈列該事項或交易直接產生的重大影響提供合理依據，並須就以下事項獲取充分恰當的證據：(1)相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；(2)未經審計備考財務資料是否反映對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

### **三、意見**

我們認為：

- 1、 未經審計備考財務資料已由京客隆公司董事按照所述編製基礎適當編製；
- 2、 該編製基礎與京客隆公司的會計政策一致；及
- 3、 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審計備考財務資料而言是適當的。

**大華會計師事務所(特殊普通合夥)**

中國註冊會計師：**劉學傳**

中國•北京

中國註冊會計師：**張君怡**

二零二零年十二月二十三日

## 未經審計備考合併資產負債表

金額單位：人民幣元

項目	本集團 截至2020年 6月30日 未經審計 合併資產負債表	備考調整	本集團 截至2020年 6月30日 未經審計備考 合併資產負債表
	附註三，1	附註三，2	
<b>流動資產：</b>			
貨幣資金	964,255,730	(104,978,738)	859,276,992
應收票據	1,481,000		1,481,000
應收賬款	1,305,738,516		1,305,738,516
預付款項	932,960,869		932,960,869
其他應收款	257,236,890		257,236,890
存貨	1,313,278,700		1,313,278,700
其他流動資產	138,859,177	4,858,115	143,717,292
<b>流動資產合計</b>	<b>4,913,810,882</b>		<b>4,813,690,259</b>
<b>非流動資產：</b>			
其他非流動金融資產	65,818,449		65,818,449
投資性房地產	174,568,917		174,568,917
固定資產	880,542,885	100,120,623	980,663,508
在建工程	140,203,730		140,203,730
使用權資產	1,120,276,475		1,120,276,475
無形資產	288,537,794		288,537,794
商譽	86,673,788		86,673,788
長期待攤費用	305,563,574		305,563,574
遞延所得稅資產	23,243,830		23,243,830
其他非流動資產	182,300,480		182,300,480
<b>非流動資產合計</b>	<b>3,267,729,922</b>		<b>3,367,850,545</b>
<b>資產總計</b>	<b>8,181,540,804</b>		<b>8,181,540,804</b>

金額單位：人民幣元

項目	本集團 截至2020年 6月30日 未經審計 合併資產負債表	備考調整	本集團 截至2020年 6月30日 未經審計備考 合併資產負債表
	附注三、1	附注三、2	
<b>流動負債：</b>			
短期借款	2,237,571,822		2,237,571,822
應付票據	421,304,859		421,304,859
應付帳款	960,150,904		960,150,904
合同負債	282,510,804		282,510,804
應付職工薪酬	12,101,256		12,101,256
應交稅費	92,285,380		92,285,380
其他應付款	323,642,301		323,642,301
其中：應付利息	2,565,894		2,565,894
應付股利	44,544,400		44,544,400
一年內到期的非流動負債	219,202,069		219,202,069
其他流動負債	55,998,322		55,998,322
<b>流動負債合計</b>	<b>4,604,767,717</b>		<b>4,604,767,717</b>
<b>非流動負債：</b>			
應付債券	410,114,998		410,114,998
租賃負債	965,340,783		965,340,783
遞延收益	36,785,270		36,785,270
遞延所得稅負債	14,207,295		14,207,295
<b>非流動負債合計</b>	<b>1,426,448,346</b>		<b>1,426,448,346</b>
<b>負債合計</b>	<b>6,031,216,063</b>		<b>6,031,216,063</b>
<b>股東權益：</b>			
股本	412,220,000		412,220,000
資本公積	605,043,091		605,043,091
其他綜合收益	309,414		309,414
盈餘公積	160,727,215		160,727,215
未分配利潤	553,455,536		553,455,536
歸屬於母公司 股東權益合計	1,731,755,256		1,731,755,256
少數股東權益	418,569,485		418,569,485
<b>股東權益合計</b>	<b>2,150,324,741</b>		<b>2,150,324,741</b>
<b>負債和股東權益總計</b>	<b>8,181,540,804</b>		<b>8,181,540,804</b>

## 集團未經審計備考財務資料附註

### 一、交易事項基本情況

根據北京京客隆商業集團股份有限公司(以下簡稱「**本公司**」)《第六屆董事會第十一次會議決議》，本公司擬向北京首聯集團有限公司(以下簡稱「**首聯公司**」)以支付現金方式購買首聯公司持有的位於北京市懷柔區開放路丙46號房地產(以下簡稱「**該房地產**」)，根據本集團(本公司及其附屬子公司統稱「**本集團**」)與首聯公司簽署的協議約定，本次交易價格為人民幣101,735,130元。

### 二、未經審計備考財務資料的編制基礎

未經審計備考財務資料是本集團擬進行本次收購事項的目的而編製。

下文載列說明用途的本集團未經審計備考財務資料(以下簡稱「**未經審計備考財務資料**」)，是根據下文附註及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第4.29條編製的，以說明該收購事項完成後，該房地產對本集團的影響(假設該資產轉讓已於2020年6月30日完成)。

未經審計備考財務資料是根據本集團2020年中期報告所述的與本集團的會計政策一致的會計政策編製的。

未經審計備考財務資料是公司董事基於多項假設、估計、不確定因素及現時可用的資料編製，且僅供說明之用。基於其假設性質，假設該房地產轉讓於2020年6月30日或任何未來日期完成，未經審計備考財務資料未必可真實反映本集團的財務狀況。

未經審計備考財務資料應當與通函其他部份所載其他財務資料一併閱讀。

### 三、集團未經審計備考財務資料附註

- 1、本集團截至2020年6月30日未經審計合併資產負債表金額摘錄自本集團未經審計的財務報表，與本集團2020年中期報告數據一致。

**2、 支付代價**

本集團擬以內部資源為收購事項撥付資金。

調整相當於(i)收購物業代價101,735,130元；(ii)交易成本及相關稅項3,003,608元；及(iii)直接歸屬於收購事項的專業費用240,000元。

物業代價	附註	人民幣元
物業代價	i	101,735,130
交易成本及相關稅項	ii	3,003,608
專業費用	iii	<u>240,000</u>
<b>總計</b>		<b><u>104,978,738</u></b>

附註i：

收購事項的代價為101,735,130元。

附註ii：

該金額指本集團就收購事項應付的預期交易成本約3,003,608元，當中包括收購事項的契稅及印花稅。

附註iii：

該金額指本集團就收購事項應付的預期專業費用約240,000元，當中包括收購事項的審計費用及其他專業費用。

概無作出其他調整以反映本集團於2020年6月30日後進行的任何經營業績或其他交易。

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際物業顧問



香港  
九龍  
觀塘道388號  
創紀之城  
渣打中心27樓

2020年12月23日

北京京客隆商業集團股份有限公司  
中國  
北京市  
朝陽區  
新源街45號

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對北京京客隆商業集團股份有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（以下統稱為「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）將予收購的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以就該等物業權益於二零二零年十月三十一日（「**估值日**」）之市值之意見，以供載入通函。

吾等之估值乃吾等對物業權益之市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，指「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日以公平交易方式就資產或負債進行交易之估計金額」。

在對該物業權益進行估值時，吾等按現有租賃所得租金收入淨額資本化的基準進行估值，並已考慮物業的潛在復歸收入。

吾等之估值乃假設業主按物業權益之現況於公開市場上出售物業權益，且並無得益於遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排以提高物業權益之價值而作出。此外，吾等之估值並無假設任何形式之強迫出售情況。

吾等並無就物業權益於中國相關政府機關進行業權查冊。吾等已獲提供有關物業權益之所有權文件之若干節錄部分。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提交予吾等之副本之任何其後修訂。在對物業權益進行估值時，吾等依賴貴公司之中國法律顧問北京英福斯律師事務所提供之法律意見（「**中國法律意見**」）。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並已接納 貴公司給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及樓面面積等有關事宜，以及識別該物業及其他相關事宜之意見。吾等亦已獲 貴公司告知，吾等獲提供之資料並無遭隱瞞或遺漏重大事實。所有文件僅供參考用途。

載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴公司提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察木工或構築物被遮蓋、隱藏或不可到達之其他部分，故吾等無法呈報該物業之任何有關部分是否並無缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之估值並無考慮物業權益之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等乃根據香港測量師學會所發佈的香港測量師學會評估準則(2017版本)以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第5章及第12項應用指引所載規定進行估值。

除另有說明外，所有呈列之金額均為人民幣(人民幣)。於二零二零年十月三十一日在對位於中國之物業權益進行估值時所用之匯率為1港元兌人民幣0.863元。人民幣兌港元(港元)之匯率於該日至本函件日期期間並無重大波動。

隨函附奉估值證書。

此致

列位董事 台照

代表  
**威格斯資產評估顧問有限公司**  
董事總經理  
**何繼光**  
註冊專業測量師(產業測量組)  
MRICSMHKISMSc (e-com)  
中國房地產估值師  
謹啟

附註：特許測量師何繼光先生MRICSMHKISMSc(e-com)於進行香港特別行政區物業估值方面擁有逾三十一年經驗，並於中國及亞太地區物業估值方面擁有逾二十五年經驗。



## 估值證書

## 貴集團於中國將予收購之持作自用及投資的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 十月三十一日 現況下之市值
位於中國 北京市 懷柔區 開放路丙46號 的土地及 其上一幢商業樓宇	<p>該物業包括一幅土地面積約為6,666平方米的土地連同其上於二零零零年落成的一幢3層高商業樓宇。</p> <p>該樓宇的總建築面積約為10,762.04平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於二零四一年九月二十五日屆滿，作批發零售用地用途。</p>	<p>該物業已根據一份租約由北京首聯商業集團有限公司出租予貴公司，租期二十年，由二零零九年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止，每年租金為人民幣3,000,000元。</p>	<p>人民幣 97,350,000元  (相當於約 112,804,000港元)  (見下文附註6)</p>

## 附註：

- 根據一份國有土地使用權證(文件編號：京懷國用(2011出)第00117號)，該物業土地面積約為6,666平方米的土地使用權已授予北京首聯商業集團有限公司，土地使用權年期於二零四一年九月二十五日屆滿，作批發零售用地用途。
- 根據一份房屋所有權證(文件編號：X京房權證懷字第015585號)，該物業的一幢樓宇的房屋所有權歸屬於北京首聯商業集團有限公司，總建築面積約為10,762.04平方米，作商業用途。
- 中國法律意見指出(其中包括)以下各項
  - 北京首聯商業集團有限公司已經依法取得了該物業的樓宇的房屋所有權證及土地的國有土地使用證。
  - 該物業並無附帶任何抵押、查封及第三方產權負擔。

4. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：
  - (i) 國有土地使用權證 有
  - (ii) 房屋所有權證 有
5. 該物業由李爽女士(中國房地產估價師)於二零二零年十一月二十四日進行視察。
6. 作參考用途，該物業含增值稅(5%)於估值日的價值為人民幣102,220,000元(相當於約118,447,000港元)。
7. 於估值過程中，吾等已考慮位於同一區域的類似物業的租金案例，日租金介乎每平方米人民幣3.4至4.5元。吾等採納約每平方米人民幣3.9元及資本化率5.5%。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司之資料，各董事願就本通函所載資料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，就其所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，概無誤導或具欺詐性，且並無遺漏任何其他事宜，致使其內任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### 董事，主要行政人員及監事的證券權益

於最後實際可行日期，本公司董事，主要行政人員及監事於本公司的股份、相關股份及債權證中，須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記入本公司持有登記冊內的權益及淡倉；或根據《標準守則》或其他規定，須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司內資股之好倉

姓名	身份	所持的 內資股 的股份	佔已發行 內資股總數 概約百分比 (%)	佔已發行 總股本 概約百分比 (%)
李建文	個人	2,022,579	0.88	0.49
張立偉	個人	150,000	0.07	0.04
李春燕	個人	505,992	0.22	0.12
李慎林	個人	430,100	0.19	0.10
李順祥	個人	5,210,428	2.26	1.26
劉文瑜	個人	365,151	0.16	0.09
牛紅豔	個人	70,000	0.03	0.02
李春溢	個人	50,000	0.02	0.01
楊寶群	個人	1,042,086	0.45	0.25

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司所知，概無本公司董事，主要行政人員及監事與本公司或任何聯繫法團的股份、相關股份及債權證中，須根據《證券及期貨條例》第352條規定記入本公司持有登記冊內的權益及淡倉；或根據《標準守則》或其他規定，須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

**主要股東的證券權益**

根據證券及期貨條例第336條規定，在本公司保存的登記冊中，於最後實際可行日期，下列人士(董事及本公司主要行政人員除外)於本公司的股份及相關股份中擁有的權益或淡倉如下：

**與本公司內資股之好倉**

名稱	身份	所持 內資股 的股數	佔已發行 內資股總數的 概約百分比 (%)	佔已發行 總股本的 概約百分比 (%)
北京朝富國有資產管理 有限公司 (Beijing Chaofu State- owned Assets Administration Company Limited*)	實際擁有人	167,409,808	72.77	40.61

**於本公司H股之好倉**

名稱	股份性質	所持 有已發行 H股股數	佔已發行 H股總額的 概約百分比 (%)	佔已發行 的總股本的 概約百分比 (%)
China Galaxy International Asset Management (Hong Kong) Co., Limited	投資經理	20,084,000	11.03	4.87
China Galaxy International SPC (acting for and on behalf of China Galaxy Value Fund ISP)	投資經理	20,084,000	11.03	4.87

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員及本公司(對於本集團其他成員公司而言)除外)於股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據《證券期貨條例》第XV部第2及3分部須知會

本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據《證券期貨條例》第336條須記入本公司持有登記冊的權益及淡倉；或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司的已發行具投票權股份的10%或以上的權益。

如上文所披露，於最後實際可行日期，本公司概無任何董事擔任主要股東的董事或僱員。

### 3. 董事於合約或資產之權益

(a) 於最後實際可行日期，本公司概無董事於本集團任何成員公司自2019年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來所購入或出售或租用，或擬購入或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(b) 於最後實際可行日期，本公司概無任何董事擁有重大權益且就本集團業務而言屬重大之合約或安排。

### 4. 於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益。

### 5. 董事服務合同

本公司已與各董事簽訂委任函。於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括即將到期或可由僱主在一年內終止而不用支付賠償（法定賠償除外）之合約）。

### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團概無任何成員公司涉及任何重大訴訟或索賠，且就董事所知，亦無任何尚未了結或針對本集團任何成員公司之重大訴訟或索賠。

### 7. 重大合約

於最後實際可行日期，該協議為本集團成員於緊接本通函日期前兩年內訂立的唯一重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

### 8. 專家及同意書

下列為於本通函內發表意見的專家的資格：

名稱	資格
威格斯資產評估顧問有限公司	專業測量師及估值師
北京英福斯律師事務所	中國律師
大華會計師事務所(特殊普通合夥)	註冊會計師

於最後實際可行日期，上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載之形式及內容轉載其日期為本通函日期之函件，報告及／或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或任何可認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司自2019年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所購入或出售或租用，或擬購入或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 備查文件

以下文件之副本，可由2020年12月23日至2021年1月5日(首尾兩天包括在內)於任何營業日的一般營業時間內，於本公司之香港營業地點，位於香港鰂魚涌華蘭路18號太古坊港島東中心17樓查閱：

- (a) 本公司公司章程；
- (b) 本公司截至2018年12月31日及2019年12月31日及止兩個年度之年報；
- (c) 大華會計師事務所(特殊普通合夥)就本集團之未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本通函附錄二中；
- (d) 威格斯資產評估顧問有限公司編製之函件及估值證書，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 北京英福斯律師事務所就該物業出具的法律意見；
- (f) 本附錄標題下「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (g) 本附錄中標題下的「重大合約」一節所述之重大合約；及

(h) 本通函。

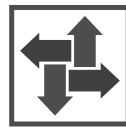
#### **10. 雜項**

- (a) 本公司的公司秘書為李博先生，彼為香港會計師公會之會員及澳洲會計師公會之會員。
- (b) 本公司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1712-16號舖。
- (c) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

---

## 股東特別大會通告

---



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

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)

### 股東特別大會通告

**茲通告**北京京客隆商業集團股份有限公司(「**本公司**」)謹定於二零二一年一月十一日(星期一)上午九時正假座中華人民共和國北京市朝陽區新源街45號樓四層會議室舉行股東特別大會(或其任何續會)(「**股東特別大會**」)，藉以考慮並酌情通過下列事宜。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與公司於二零二零年十二月二十三日向股東發出的通函內所界定者具有相同涵義。

#### 普通決議案

考慮及酌情通過下述決議案為普通決議案：

「**動議**批准、追認及確認買方與賣方就收購事項訂立的該協議及其項下擬進行的交易，並授權任何一位或多位董事及(或)其授權人士採取以令該協議及其項下擬進行交易生效並實施的一切行動，並在審批過程中根據中國相關機關不時的要求在必要情況下作出適當調整。」

承董事會命

北京京客隆商業集團股份有限公司

李建文

董事長

中華人民共和國，北京

二零二零年十二月二十三日

\* 僅供識別



---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- (A) 本公司將於2021年1月6日(星期三)至2021年1月11日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司H股(「**H股**」)股東名冊之變更登記。於完成登記手續後，在2021年1月5日(星期二)營業時間結束時即下午四點半名列存放於本公司在香港之H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(「**本公司H股股份過戶登記處**」)的股東名冊的H股股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有H股過戶檔連同有關股票須於2021年1月5日(星期二)下午4:30前送達本公司H股股份過戶登記處。本公司H股股份過戶登記處地址如下：

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心十七樓1712-16號舖

本公司將於2021年1月6日(星期三)至2021年1月11日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司內資股(「**內資股**」)之股東名冊之變更登記。截至2021年1月5日(星期二)結束時即下午4:30，登記並記載於本公司股東名冊之內資股股東有權出席股東特別大會並於會上投票，內資股持有人應當就股東過戶變更登記事宜聯繫本公司董事會秘書(「**董事會秘書**」)。董事會秘書聯繫詳情如下：

中國  
北京市朝陽區新源街45號樓三層  
電話號碼：8610-64603046  
傳真號碼：8610-64611370

- (B) 有資格出席股東特別大會並於會上投票之H股持有人，均可憑本公司委任表格委派一名或多名代理人代其出席大會及在會上投票。代理人毋須為本公司股東(「**股東**」)。倘股東委任超過一名代理人出席大會，則委任表格持有人僅可於投票表決時投一個表決票。
- (C) H股持有人委派代理人出席大會，應當持有書面委任表格，該委任表格須由相關股東簽署或由相關股東以書面授權(「**授權書**」)之人士簽署，倘委任表格乃如前述由相關股東授權之人士簽署，則相關授權書籤和其它授權文件(如有)須經公證。如法人股東委派其法定代表外之個人代其出席股東特別大會，相關委任表格須加蓋該法人股東公司印鑒／蓋章或由其董事或其他按其公司章程由法人股東授權的人士簽署。
- (D) 上述代理人委任表格及上文附註(C)所述經公證的相關授權書(如有)或其它授權文件(如有)，最遲須於股東特別大會指定舉行時間二十四小時前以親身送達或郵寄方式送達公司H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司以使其能收悉，郵寄地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (E) 有資格出席股東特別大會並於會上投票的內資股持有人也可藉填妥本公司的代理人委任表格委派一名或多名代理人代其出席股東特別大會及投票。代理人毋須為股東。上述(C)條、(D)條也適用於內資股持有

---

## 股東特別大會通告

---

人，但代理人委任表格及相關授權書(如有)或其它相關授權文件(如有)，最遲須於股東特別大會指定舉行時間24小時前以親身送達或郵寄方式送達董事會秘書以使其能收悉，董事會秘書地址載於上文附註(A)。

- (F) 股東或其代理人出席股東特別大會時應出示其身份證明文件，如法人股東法定代表人或由該法人股東董事會或其監管機構授權個人代表出席大會，應當出示其身份證明文件和法定代表人證明書及該法人股東董事會或其監管機構的有效決議或相關授權文件(視情況而定)，以證明該法定代表人或其它個人的身份及授權。
- (G) 股東特別大會預期需時不超過半天，往返及食宿費用自理。

於本通告公佈之日，本公司之執行董事為李建文先生、張立偉先生、李春燕女士及李慎林先生；非執行董事為張彥女士及李順祥先生；獨立非執行董事為王利平先生、陳立平先生及蔡安活先生。