
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。

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及回條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。



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)

主要交易 收購目標公司股權

本通函使用之所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

董事會(定義見本通函)函件載於本通函第3至11頁。

就有關本次股東特別大會議案、出席資格、登記程序、代理人及其他相關事項詳情，請參閱股東特別大會通告(定義見本通函)。

二零一七年九月十三日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 收購事項	4
3. 收購理由	7
4. 有關本公司的資料	7
5. 有關轉讓方的資料	8
6. 有關目標公司的資料	8
7. 上市規則涵義	9
8. 有關本集團就協議項下的交易的財務影響	9
9. 股東特別大會	10
10. 推薦意見	10
11. 附加說明	11
附錄一 — 本集團財務資料	12
附錄二 — 目標公司會計師報告	14
附錄三 — 目標公司管理層討論與分析	49
附錄四 — 經擴大集團未經審計備考財務資料	54
附錄五 — 房產評估報告	63
附錄六 — 基本資料	68

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：

「收購事項」	建議根據該協議條款及條件收購股權；
「協議」	轉讓方與受讓方於2017年8月8日訂立的有關股權轉讓交易的產權交易協議；
「評估報告」	由北京首佳聯合資產評估有限公司，一家獨立的評估機構，所出具的《北京首聯商業集團有限公司擬轉讓股權所設計的北京聯超商業有限公司股東全部權益加之評估項目資產評估報告書》（京首評資（2016）（報）字第BJSJZC2016000164號）；
「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；
「完成」	根據該協議的條款及條件完成該協議及其項下擬進行的交易；
「條件」	董事會函件標題下的「2.收購事項－先決條件」所賦予涵義；
「關聯人士」	上市規則中所賦予涵義；
「代價」	董事會函件標題下的「2.收購事項－代價及決定代價的基礎」所賦予涵義；
「董事」	本公司董事；
「股東特別大會」	本公司將予召開以考慮及酌情批准該決議及據此擬進行的股東特別大會；
「股東特別大會通告」	於2017年8月11日發佈的本公司召開股東特別大會的通告；

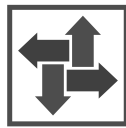
釋 義

「經擴大後集團」	完成後的集團；
「股權」	對於目標公司85%的股權（佔其註冊資本的85%）；
「本集團」	本公司及附屬公司；
「最後實際可行日期」	二零一七年九月八日，就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；
「函件」	本通函所載董事會函件；
「中國」	中華人民共和國，而就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「中國會計準則」	中國企業所適用的會計準則，並經中華人民共和國財政部不時修訂、補充及修改；
「房產」	函件中標題下的「6.有關目標公司的資料」所賦予涵義；
「人民幣」	人民幣元，中國法定貨幣；
「股東」	本公司股東；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	北京聯超商業有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司；
「轉讓方」	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。

本通函中所涉及的公司名稱及專業術語僅供識別，倘有任何不一致，概以中文文意為準。

* 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
商永田先生
李春燕女士
劉躍進先生

註冊地址：

中華人民共和國
北京市朝陽區
新源街45號樓

非執行董事：

王偉林先生
李順祥先生

香港營業地址：

香港
中環遮打道18號
歷山大廈20樓

獨立非執行董事：

蔡安活先生
王利平先生
陳立平先生

二零一七年九月十三日

致各位股東

敬啟者，

主要交易 收購目標公司股權

1. 緒言

茲提述本公司日期為2017年8月8日關於收購事項的公告，其中披露，於2017年8月8日(交易時段後)，本公司與轉讓方訂立該協議，據此，本公司有條件同意收購目標公司註冊資本85%的股權，總代價為人民幣244,020,502.05元。

本通函旨在向股東提供該協議的進一步詳情。

* 僅供識別

2. 收購事項

以下是該協議的主要條款概要：

該協議日期

2017年8月8日(交易時段後)

訂約方

受讓方： 本公司

轉讓方： 北京首聯商業集團有限公司

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

收購事項

根據該協議，本公司有條件的同意收購股權，收購的股份佔目標公司註冊資本的85%。完成後，目標公司將成為本公司的一家全資附屬公司。

有關目標公司的進一步資料載於下文「有關目標公司的資料」一段。

代價及決定代價的基礎

根據相關中國法律法規，擬定收購事項應通過在北京產權交易所的協議轉讓程序進行。

收購事項的代價(「代價」)為人民幣244,020,502.05元。

代價乃由各方經公平磋商釐定，考慮了如下因素：(i)依據評估報告書評估的，採用資產基礎法計算的全部股東權益價值28,708.29萬元的85%(約人民幣244,020,465)而定；(ii)根據中國會計準則編製的，目標公司截至2016年9月30日止經審計的賬面淨資產值約人民幣163,280,037.33元；及(iii)依據威格斯資產評估顧問有限公司(一間獨立的評估機構)出具的與房產相關的評估報告(相關評估報告載於本通函附錄五中)。

董事會函件

根據國務院國資委2005年第12號《企業國有資產評估管理暫行辦法》，收購事項中所涉及的股權轉讓事項進行評估並應經北京市朝陽區人民政府國有資產監督管理委員會核准。根據國務院國資委財政部令第32號《企業國有資產交易監督管理辦法》，關於收購事項，轉讓方應當委託一家具有資質的中國評估機構出具評估報告(已由董事審閱)，並以其評估結果作為代價的確定基礎。綜上，評估報告中評估價值的85%(約人民幣244,020,465元)系本公司就收購事項所考慮的最低代價。

根據瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)出具的目標公司會計師報告(載於本通函附錄二)，截至2016年12月31日，目標公司淨資產值約為人民幣163,280,037.33元，考慮到(i)上述淨資產值以2014年目標公司設立時，注資投入到目標公司的土地價值為基礎；及(ii)自2002年至2016年底中國北京市房產價值增長的情況。會計師報告支持了評估報告評估價值結果的合理性。

本公司同時委任威格斯資產評估顧問有限公司就房產出具估值報告(載於本通函附錄五)，房產總價值為人民幣292,480,000元，與評估報告中的評估價值具有可比性且更進一步支持了評估結果的合理性。

載於本通函附錄三目標公司管理層討論與分析下，標題為「歸屬於母公司淨利潤」的段落中提述，隨著租賃物業開始收取租金(系截至2016年12月31日止三年期及截至2017年6月30日止6個月目標公司唯一收益)，盈利狀況逐年轉好。

考慮到上述因素以及目標公司的未來收益，本公司認為代價是公平合理的。

一份符合上市規則要求的目標公司的會計師報告載於本通函附錄二中。

董事會函件

付款安排

代價將通過以下方式結付：

- (a) 根據本公司與轉讓方簽署的《框架協議》，本公司以現金方式支付轉讓方訂約保證金5,000萬元；
- (b) 根據本公司與轉讓方於2007年2月10日簽署的《北京京客隆商業集團股份有限公司特許加盟合同》，截至本協議簽署日，轉讓方尚欠本公司8,000萬元銷貨款，轉讓方的大賣場、超市及便利店均可使用本公司的「京客隆」商標，並且，轉讓方大賣場、超市及便利店的採購及配送需求均由本公司的配送中心予以支持。人民幣8,000萬元的債務是轉讓方從本公司購買商品的應付帳款；
- (c) 轉讓方與本公司於2016年1月1日簽署的《借款協議書》，由轉讓方向本公司借款，借款金額5,000萬元期限自2016年2月4日至2017年12月31日，年化利率為4.64%；及
- (d) 剩餘轉讓價款共計人民幣64,020,502.05元在該項目產權交易完成之日後5個工作日內，用現金支付給轉讓方。

收購完成後，預計轉讓方尚欠本集團約人民幣1.22億元債務，預計可以收回（詳細資料請參考本公司截至2016年12月31日止的2016年年報中的財務報表附注16.其他非流動資產）。

先決條件

該協議須待下列條件（「**條件**」）獲達成後方告完成：

- (a) 轉讓方根據法律、法規及其公司章程的有關規定，獲得有關收購（包括轉讓國有資產的程序）的相關批准或授權；
- (b) 本次收購不涉及國有企業職工安置問題；
- (c) 本公司根據法律、法規及公司章程的有關規定，獲得有關收購的相關批准或授權；

董事會函件

- (d) 本公司已按上市規則的要求獲得批准。(包括在股東特別大會上經股東批准的該協議及擬進行之交易)

最後實際可行日期，除(a)及(b)條件外，其他條件均未達成。

完成

股權轉讓將於中國登記機關辦理完畢股權轉讓變更登記及目標公司取得了新的營業執照後落實。

3. 進行收購事項的理由

大興區北與豐台、朝陽區為鄰，南與河北省廊坊市、固安縣交界，西與房山區隔永定河相望，東與通州區毗鄰，隨著京津冀一體化協同發展戰略的推進，大興區將成為京津冀一體化中的門戶與樞紐，同時，隨著非首都功能疏解任務的推進，原有部分無序發展的市場和流動攤販被清理，但是這些區域社區百姓日常生活便利性服務需求仍然存在，為本公司在大興區的發展提供了良好的發展機會。隨著消費的升級、電商的衝擊以及移動互聯網技術的發展，傳統的綫下零售業都在尋求轉型，尋找新的發展契機；而綫上電商在經歷了超高速發展之後也需要實體經濟作依托尋找新的增長點，綫上綫下渠道融合發展的趨勢會進一步增強。綫上資源是無限的，而綫下的店舖網點資源則是有限的、稀缺的，收購目標公司，將會增加本公司自有物業佔比，鞏固綫下店舖資源，從而有利於本集團的經營發展。

如在標題「6.有關目標公司的資料」中所提到的，部分房產出租給其他獨立第三方用於經營公寓使用，預計於收購事項完成後此項租賃將會繼續。本公司認為，上述租賃的延續是符合本集團的除了自營之外部分物業用于出租的策略的。

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公司及股東整體利益。

4. 有關本公司的資料

本公司主要從事日用消費品的零售及批發分銷業務。

董事會函件

5. 有關轉讓方的資料

轉讓方為一家國有獨資公司，主要從事於物業租賃。

6. 有關目標公司的資料

目標公司為於2014年4月在中國註冊成立的有限公司，由本公司及轉讓方共同出資設立，註冊資本為人民幣1,000萬元(其中，截至最後實際可行日期，轉讓方持股85%，本公司持股15%)。目標公司目前開展的經營活動為物業出租。

目標公司擁有的位於中國北京市大興區西紅門路6號的商用土地及其附屬商業用途的房屋建築物(房產)，其中，土地面積約為28,574.36平方米，終止日期為2050年7月19日。房產一幢主樓(及四幢其它建築物)總建築面積約為17,724.44平方米，目前該房產(i)約6,412.94平方米出租給本公司的全資附屬公司北京京客隆首超商業有限公司用於超市經營；(ii)約5,638.5平方米出租給本公司的間接附屬公司北京京客隆昊天酒店管理有限公司用於開辦經濟型商務酒店；及(iii)約5,673平方米出租給其他第三方使用。

根據出租給獨立第三方的協議，相關房產用於經營公寓使用，租賃期限自2015年9月5日起自2025年9月4日止(免租期為六個月)。自2015年9月5日起兩年內，年租金為人民幣3,727,164元，並且(i)隨後的第一個兩年內年租金递增5%；及(ii)剩餘租賃期限內，每兩個年度年租金递增7%。

目標公司的財務資料

下表載列根據中國會計準則編製的，目標公司截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止6個月經審計的財務資料概要：

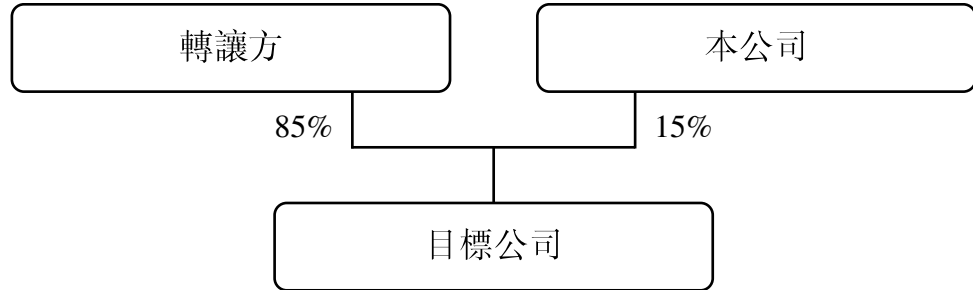
	截至2014年 12月31日 止年度 (經審計) 人民幣千元 (約數)	截至2015年 12月31日 止年度 (經審計) 人民幣千元 (約數)	截至2016年 12月31日 止年度 (經審計) 人民幣千元 (約數)	截至2017年 6月30日 止6個月 (經審計) 人民幣千元 (約數)
除稅前溢利	-6	-1,944	-1,004	770
除稅後溢利	-6	-1,944	-1,004	770

根據中國會計準則編製的，目標公司於2017年6月30日經審計的賬面資產淨值約為人民幣164,050,170.55元。

董事會函件

目標公司的股權架構

(a) 於最後實際可行日期目標公司的股權架構如下：



(b) 完成後目標公司的股權架構如下：



完成後，本公司將持有目標公司100%的股權。因此，目標公司將成為本公司全資附屬公司，而目標公司的財務業績將納入本公司的綜合財務報表綜合計算。

7. 上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條項下有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司的一項主要交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

股東及有意投資者務請垂注，收購事項須待該協議項下條件獲達成後方告完成，故該協議不一定會完成。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

8. 收購對本集團的財務影響

本公司擬向轉讓方收購目標公司85%股權，完成後，本公司將持有目標公司100%股權。

董事會函件

根據本公司可獲得的現有資料，因用於支付股權代價的資產全部為本公司之現金資產，並根據評估報告，基於目標公司2017年6月30日85%股權賬面價值計算，於完成後，董事預估本集團產生收益-122,010元(本次股權轉讓協議按稅法規定應計算繳納的印花稅)，預估於完成後本集團資產總額增加1,143,291元(主要為預收租賃物業的押金)，預估完成後本集團負債總額增加1,265,301元(主要為應付租賃物業的押金和本次股權轉讓協議按稅法規定應計算繳納的印花稅)。

9. 股東特別大會

誠如股東特別大會通告所述，本公司謹定於2017年9月28日(星期四)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(本公司會議室)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。

倘閣下有意出席股東特別大會，務請盡快將隨附之有關回條(於2017年8月11日刊發)按照其指示填妥，並無論如何於2017年9月7日(星期四)或以前送達本公司(就內資股持有人而言)及H股股份過戶登記處(就H股持有人而言)。

股東特別大會之代理人委任表格於2017年8月11日由本公司刊發。無論閣下能否出席股東特別大會，均務請盡快將隨附之代理人委任表格按照其上及本通函印列之指示填妥，並最遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間24小時前交回本公司(就內資股持有人而言)及H股股份過戶登記處(就H股持有人而言)。閣下填妥及交回代理人委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

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贊成批准收購事項及其據此擬進行交易的決議案放棄投票。

10. 推薦意見

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整體最佳利益。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。

董事會函件

11. 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

截至2014年、2015年及2016年12月31日止三年每年的本集團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：

- 本公司截至2014年12月31日止年度的年度報告(於2015年4月10日刊發)(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0410/LTN20150410683.pdf>)；
- 本公司截至2015年12月31日止年度的年度報告(於2016年4月11日刊發)(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0411/LTN20160411637.pdf>)；及
- 本公司截至2016年12月31日止年度的年度報告(於2017年4月11日刊發)(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0411/LTN20170411269.pdf>)。
- 本公司截至2017年6月30日止之未經審計中期業績公告已於2017年8月25日刊發於下列地址中：<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0825/LTN201708251153.pdf>)。

2. 債務

於二零一七年七月三十一日(即本通函付印前債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的借款總額為人民幣3,621,734,009.37元，包括銀行貸款2,371,734,009.37元及應付債券1,250,000,000.00元，其中：

項目	截止於二零一七年 七月三十一日
應收賬款保理借款(無保證)	238,208,009.37
保證借款(無擔保)	1,758,526,000.00
信用借款(無保證)	375,000,000.00
抵押借款	—
銀行貸款合計	2,371,734,009.37
應付債券—短期融資券(無保證，無擔保)	500,000,000.00
應付債券—長期公司債(有保證，無擔保)	750,000,000.00
應付債券合計	1,250,000,000.00

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帳款外，於二零一七年七月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無其他未償還之按揭、抵押、已發行及

發行在外及授權或另行設立但尚未發行的債券或其他借貸資本、銀行透支或借貸、其他類似債項、融資租約或租購承諾、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

於二零一七年八月九日本集團2016年度第二期短期融資券發行總額人民幣三億元公告兌付，到期兌付日為二零一七年八月十六日。

於二零一七年八月十四日本集團2016年度第三期短期融資券發行總額人民幣二億元公告兌付，到期兌付日為二零一七年八月十九日。

3. 營運資金

董事認為，考慮到本集團之內部資源、營運所得現金流量、現有備用貸款以及收購事項之影響，經擴大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現時所需。

4. 本集團財務及業務前景

近年來，北京市零售市場增速平穩，消費結構趨於合理，城市產業調整及消費升級工程初見成效；未來一年內，隨著京津冀協同發展和北京疏解非首都功能的進一步落實，本集團將迎來新的發展機遇，繼續抓住零售業的本質—商品與服務，收集消費數據建立自有數據庫，分析消費者的購買行為與偏好，洞悉消費者對商品與服務的需求變化，依據數據分析調整商品結構與服務內容；發揮店舖作為物流配送節點的重要功能，通過業態升級、線上線下全渠道經營、引入智能化技術等，完成傳統零售業的轉型；批發業務將繼續抓住電商線上發展機遇，鞏固線下市場，推進與上游廠商的深度合作，加強品牌化發展戰略，將上游供應商的資源與集團強大的分銷渠道網絡有機結合，持續引入新商品、新品牌，加大進口商品的引進，拓展自有品牌商品品種，不斷增強批發業務的競爭能力。

5. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉，自2016年12月31日（即本公司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有任何重大不利變動。

以下為由本公司報告會計師瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)編製之函件，以供載入本通函：



通訊地址：北京市東城區永定門西濱河路8號院7號樓中海地產廣場西塔5-11層
Postal Address：5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza
Building 7, NO. 8, Yongdingmen Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
郵政編碼(Post Code)：100077
電話(Tel)：+86(10)88095588 傳真(Fax)：+86(10)88091199

審計報告

瑞華專審字[2017]01870107號

北京聯超商業有限公司：

我們審計了後附的北京聯超商業有限公司(以下簡稱「**聯超公司**」)財務報表，包括2017年6月30日、2016年12月31日、2015年12月31日、2014年12月31日的資產負債表，2017年1-6月、2016年度、2015年度、2014年度的利潤表、現金流量表和股東權益變動表以及財務報表附註。

一、管理層對財務報表的責任

編製和公允列報財務報表是聯超公司管理層的責任。這種責任包括：(1)按照企業會計準則的規定編製財務報表，並使其實現公允反映；(2)設計、執行和維護必要的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

二、註冊會計師的責任

我們的責任是在執行審計工作的基礎上對財務報表發表審計意見。我們按照中國註冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。中國註冊會計師審計準則要求我們遵守中國註冊會計師職業道德守則，計劃和執行審計工作以對財務報表是否不存在重大錯報獲取合理保證。

審計工作涉及實施審計程序，以獲取有關財務報表金額和披露的審計證據。選擇的審計程序取決於註冊會計師的判斷，包括對由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險的評估。在進行風險評估時，註冊會計師考慮與財務報表編製和公允列報相關的內部控制，以設計恰當

的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。審計工作還包括評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計的合理性，以及評價財務報表的總體列報。

我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

三、 審計意見

我們認為，上述財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了北京聯超商業有限公司2017年6月30日、2016年12月31日、2015年12月31日、2014年12月31日的財務狀況以及2017年1—6月、2016年度、2015年度、2014年度的經營成果和現金流量。

四、 其他事項

1、 聯超公司比較財務資料之相關說明

聯超公司截至2016年6月30日止六個月的比較利潤表、現金流量表及所有者權益變動表連同有關附註(以下簡稱「2016年6月30日財務資料」)乃摘錄自聯超公司同期未經審計財務資料，其為聯超公司的董事僅就本報告而編製。我們已按中國財政部頒佈的《中國註冊會計師審閱準則第2101號—財務報表審閱》，對2016年6月30日財務資料進行審閱。我們對2016年6月30日財務資料進行的審閱工作主要包括向聯超公司的管理層詢問及對2016年6月30日財務資料執行分析程序，並據此評估會計政策及呈列方式是否一貫應用(另有披露者則除外)。審閱工作並不包括控制測試及核實資產、負債及交易等審計程序。由於審閱工作的範圍遠小於審計，因此所給予的保證程度亦較審計工作為低。因此，我們不對2016年6月30日財務資料發表任何審計意見。

僅為本報告之目的，根據我們的審閱，我們沒有注意到任何事項使我們相信2016年6月30日財務資料沒有按照企業會計準則的規定編製，未能在所有重大方面公允反映聯超公司於2016年6月30日的財務狀況和截至2016年6月30日止六個月期間內的經營成果和現金流量。

2、 本報告之用途

本報告供收錄於北京京客隆商業集團股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)於2017年9月13日刊發有關貴公司增加收購聯超公司85%權益的通函內。

瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)
中國•北京

中國註冊會計師：周慧艷
中國註冊會計師：張有全

二零一七年九月十三日

資產負債表

編製單位：北京聯超商業有限公司

金額單位：人民幣元

項目	註釋	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
流動資產：					
貨幣資金	六.1	545,941	863,056	953,189	75
應收票據		-	-	-	-
應收賬款		-	-	-	-
預付款項		-	-	-	-
應收利息		-	-	-	-
應收股利		-	-	-	-
其他應收款	六.2	31,800,000	29,500,000	26,000,000	-
存貨		-	-	-	-
一年內到期的非流動資產		-	-	-	-
其他流動資產	六.3	3,712	-	-	-
流動資產合計		32,349,653	30,363,056	26,953,189	75
非流動資產：					
可供出售金融資產		-	-	-	-
持有至到期投資		-	-	-	-
長期應收款		-	-	-	-
長期股權投資		-	-	-	-
投資性房地產	六.4	133,622,874	135,622,739	139,418,067	-
固定資產	六.5	4,954	5,647	7,034	-
在建工程		-	-	-	-
固定資產清理		-	-	-	-
無形資產		-	-	-	-
商譽		-	-	-	-
長期待攤費用		-	-	-	-
遞延所得稅資產		-	-	-	-
其他非流動資產		-	-	-	-
非流動資產合計		133,627,828	135,628,386	139,425,101	-
資產總計		165,977,481	165,991,442	166,378,290	75

資產負債表(續)

編製單位：北京聯超商業有限公司

金額單位：人民幣元

項目	註釋	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
流動負債：					
短期借款		-	-	-	-
應付票據		-	-	-	-
應付賬款		-	-	-	-
預收款項		-	-	-	-
應付職工薪酬		-	-	-	-
應交稅費	六.6	15,047	15,121	44,103	-
應付利息		-	-	-	-
應付股利		-	-	-	-
其他應付款	六.7	1,912,264	2,696,284	2,050,000	6,000
一年內到期的非流動負債		-	-	-	-
其他流動負債		-	-	-	-
流動負債合計		1,927,311	2,711,405	2,094,103	6,000
非流動負債：					
長期借款		-	-	-	-
應付債券		-	-	-	-
長期應付款		-	-	-	-
專項應付款		-	-	-	-
預計負債		-	-	-	-
遞延所得稅負債		-	-	-	-
其他非流動負債		-	-	-	-
非流動負債合計		-	-	-	-
負債合計		1,927,311	2,711,405	2,094,103	6,000
股東權益：					
實收資本	六.8	10,000,000	10,000,000	10,000,000	-
資本公積	六.9	156,234,600	156,234,600	156,234,600	-
其他綜合收益		-	-	-	-
盈餘公積		-	-	-	-
未分配利潤	六.10	-2,184,430	-2,954,563	-1,950,413	-5,925
股東權益合計		164,050,170	163,280,037	164,284,187	-5,925
負債和股東權益總計		165,977,481	165,991,442	166,378,290	75

載於第26頁至第48頁的財務報表附註是本財務報表的組成部分

第17頁至第25頁的財務報表由以下人士簽署：

法定代表人：劉春明

主管會計工作負責人：董玉琴

會計機構負責人：虞文欣

利潤表

編製單位：北京聯超商業有限公司

金額單位：人民幣元

項目	註釋	2017年1-6月	2016年1-6月 (未經審計)	2016年度	2015年度	2014年度
一、營業收入	VI.11	3,469,456	1,485,334	4,930,860	787,561	-
減：營業成本	VI.11	1,999,864	1,997,083	3,996,021	1,881,333	-
税金及附加	VI.12	419,267	281,784	697,883	44,103	-
營業費用	VI.13	279,483	360,621	817,011	47,272	5,550
管理費用	VI.14	1,942	426,703	426,703	763,642	15
財務費用	VI.15	-420	-767	-1,788	-4,301	360
資產減值損失		-	-	-	-	-
加：公允價值變動收益		-	-	-	-	-
(損失以「-」號填列)		-	-	-	-	-
投資收益(損失以「-」號填列)		-	-	-	-	-
其中：對聯營企業和合營企業 的投資收益		-	-	-	-	-
二、營業利潤(虧損以「-」號填列)		769,320	-1,580,090	-1,004,970	-1,944,488	-5,925
加：營業外收入		820	-	820	-	-
其中：非流動資產處置利得		-	-	-	-	-
減：營業外支出		7	-	-	-	-
其中：非流動資產處置損失		-	-	-	-	-
三、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		770,133	-1,580,090	-1,004,150	-1,944,488	-5,925
減：所得稅費用	VI.16	-	-	-	-	-
四、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		770,133	-1,580,090	-1,004,150	-1,944,488	-5,925
五、其他綜合收益的稅後淨額		-	-	-	-	-
(一) 以後不能重分類進損益的 其他綜合收益		-	-	-	-	-
1、重新計量設定受益計劃淨負債 或淨資產的變動		-	-	-	-	-
2、權益法下在被投資單位不能 重分類進損益的其他綜 合 收益中享有的份額		-	-	-	-	-
(二) 以後將重分類進損益的 其他綜合收益		-	-	-	-	-
1、權益法下在被投資單位以後 將重分類進損益的其他 綜合 收益中享有的份額		-	-	-	-	-
2、可供出售金融資產 公允價值變動損益		-	-	-	-	-
六、綜合收益總額		770,133	-1,580,090	-1,004,150	-1,944,488	-5,925

載於第26至第48頁的財務報表附註是本財務報表的組成部分

第17頁至第25頁的財務報表由以下人士簽署：

法定代表人：劉春明

主管會計工作負責人：董玉琴

會計機構負責人：虞文欣

現金流量表

編製單位：北京聯超商業有限公司

金額單位：人民幣元

項目	註釋	2017年 1-6月	2016年1-6月 (未經審計)	2016年度	2015年度	2014年度
一、經營活動產生的現金流量：						
銷售商品、提供勞務收到的現金		-	-	-	-	-
收到的稅費返還		-	-	-	-	-
收到其他與經營活動有關的現金	六.17	2,829,526	568,173	5,894,370	2,841,982	-
經營活動現金流入小計		2,829,526	568,173	5,894,370	2,841,982	-
購買商品、接受勞務支付的現金		-	-	-	-	-
支付給職工以及為職工支付的現金		-	-	-	-	-
支付各項稅費		554,262	748,480	1,469,175	761,642	15
支付其他與經營活動有關的現金	六.17	292,379	362,779	824,670	49,276	5,910
經營活動現金流出小計		846,641	1,111,259	2,293,845	810,918	5,925
經營活動產生的現金流量淨額		1,982,885	-543,086	3,600,525	2,031,064	-5,925
二、投資活動產生的現金流量：						
取得短期投資收益/利息收入所收到的現金		-	-	-	-	-
處置固定資產及其他長期資產所收回的現金		-	-	-	-	-
收回其他與投資活動有關的現金	六.17	-	500,000	500,000	-	-
投資活動現金流入小計		-	500,000	500,000	-	-
購建固定資產、在建工程、無形資產和其他長期資產支付的現金		-	-	190,658	7,150	-
投資支付的現金		-	-	-	-	-
支付其他與投資活動有關的現金	六.17	2,300,000	-	4,000,000	26,000,000	-
投資活動現金流出小計		2,300,000	-	4,190,658	26,007,150	-
投資活動產生的現金流量淨額		-2,300,000	500,000	-3,690,658	-26,007,150	-
三、籌資活動產生的現金流量：						
吸收投資收到的現金		-	-	-	24,935,200	-
借款所收到的現金		-	-	-	-	-
收到其他與籌資活動有關的現金	六.17	-	-	-	6,650	6,000
籌資活動現金流入小計		-	-	-	24,941,850	6,000
償還債務支付的現金		-	-	-	-	-
分配股利及償付利息支付的現金		-	-	-	-	-
支付其他與籌資活動有關的現金	六.17	-	-	-	12,650	-
籌資活動現金流出小計		-	-	-	12,650	-
籌資活動產生的現金流量淨額		-	-	-	24,929,200	6,000
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響						
五、現金及現金等價物淨增加額		-317,115	-43,086	-90,133	953,114	75
加：期初現金及現金等價物餘額		863,056	953,189	953,189	75	-
六、期末現金及現金等價物餘額		545,941	910,103	863,056	953,189	75

載於第26頁至第48頁的財務報表附註是本財務報表的組成部分

第17頁至第25頁的財務報表由以下人士簽署：

法定代表人：劉春明

主管會計工作負責人：董玉琴

會計機構負責人：虞文欣

股東權益變動表

編製單位：北京聯超商業有限公司

金額單位：人民幣元

項目	2017年1-6月					股東 權益合計
	股本	資本公積	其他 綜合收益	盈餘公積	未分配利潤	
一、上年年末餘額	10,000,000	156,234,600	-	-	-2,954,563	163,280,037
加：會計政策變更	-	-	-	-	-	-
前期差錯更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年年初餘額	10,000,000	156,234,600	-	-	-2,954,563	163,280,037
三、本期增減變動金額(減少以「-」號填列)	-	-	-	-	770,133	770,133
(一)綜合收益總額	-	-	-	-	770,133	770,133
(二)股東投入和減少資本	-	-	-	-	-	-
1、股東投入的普通股	-	-	-	-	-	-
2、其他權益工具持有者投入資本	-	-	-	-	-	-
3、股份支付計入股東權益的金額	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
(三)利潤分配	-	-	-	-	-	-
1、提取盈餘公積	-	-	-	-	-	-
2、提取一般風險準備	-	-	-	-	-	-
3、對股東的分配	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
(四)股東權益內部結轉	-	-	-	-	-	-
1、資本公積轉增資本(或股本)	-	-	-	-	-	-
2、盈餘公積轉增資本(或股本)	-	-	-	-	-	-
3、盈餘公積彌補虧損	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
(五)專項儲備	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-
四、本期期末餘額	10,000,000	156,234,600	-	-	-2,184,430	164,050,170

載於第26頁至第48頁的財務報表附註是本財務報表的組成部分

第17頁至第25頁的財務報表由以下人士簽署：

法定代表人：劉春明

主管會計工作負責人：董玉琴

會計機構負責人：虞文欣

股東權益變動表(續)

編製單位：北京聯超商業有限公司

金額單位：人民幣元

項目	2016年1-6月(未經審計)					股東 權益合計
	股本	資本公積	其他 綜合收益	盈餘公積	未分配利潤	
一、上年年末餘額	10,000,000	156,234,600	-	-	-1,950,413	164,284,187
加：會計政策變更	-	-	-	-	-	-
前期差錯更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年年初餘額	10,000,000	156,234,600	-	-	-1,950,413	164,284,187
三、本期增減變動金額(減少以「-」號填列)	-	-	-	-	-1,580,090	-1,580,090
(一)綜合收益總額	-	-	-	-	-1,580,090	-1,580,090
(二)股東投入和減少資本	-	-	-	-	-	-
1、股東投入的普通股	-	-	-	-	-	-
2、其他權益工具持有者投入資本	-	-	-	-	-	-
3、股份支付計入股東權益的金額	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
(三)利潤分配	-	-	-	-	-	-
1、提取盈餘公積	-	-	-	-	-	-
2、提取一般風險準備	-	-	-	-	-	-
3、對股東的分配	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
(四)股東權益內部結轉	-	-	-	-	-	-
1、資本公積轉增資本(或股本)	-	-	-	-	-	-
2、盈餘公積轉增資本(或股本)	-	-	-	-	-	-
3、盈餘公積彌補虧損	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
(五)專項儲備	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-
四、本期末餘額	10,000,000	156,234,600	-	-	-3,530,503	162,704,097

載於第26頁至第48頁的財務報表附註是本財務報表的組成部分

第17頁至第25頁的財務報表由以下人士簽署：

法定代表人：劉春明

主管會計工作負責人：董玉琴

會計機構負責人：虞文欣

股東權益變動表(續)

編製單位：北京聯超商業有限公司

金額單位：人民幣元

項目	股本	資本公積	2016年度			股東 權益合計
			其他 綜合收益	盈餘公積	未分配利潤	
一、上年年末餘額	10,000,000	156,234,600	-	-	-1,950,413	164,284,187
加：會計政策變更	-	-	-	-	-	-
前期差錯更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年年初餘額	10,000,000	156,234,600	-	-	-1,950,413	164,284,187
三、本期增減變動金額(減少以「-」號填列)	-	-	-	-	-1,004,150	-1,004,150
(一)綜合收益總額	-	-	-	-	-1,004,150	-1,004,150
(二)股東投入和減少資本	-	-	-	-	-	-
1、股東投入的普通股	-	-	-	-	-	-
2、其他權益工具持有者投入資本	-	-	-	-	-	-
3、股份支付計入股東權益的金額	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
(三)利潤分配	-	-	-	-	-	-
1、提取盈餘公積	-	-	-	-	-	-
2、提取一般風險準備	-	-	-	-	-	-
3、對股東的分配	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
(四)股東權益內部結轉	-	-	-	-	-	-
1、資本公積轉增資本(或股本)	-	-	-	-	-	-
2、盈餘公積轉增資本(或股本)	-	-	-	-	-	-
3、盈餘公積彌補虧損	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
(五)專項儲備	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-
四、本期末餘額	10,000,000	156,234,600	-	-	-2,954,563	163,280,037

載於第26頁至第48頁的財務報表附註是本財務報表的組成部分

第17頁至第25頁的財務報表由以下人士簽署：

法定代表人：劉春明

主管會計工作負責人：董玉琴

會計機構負責人：虞文欣

股東權益變動表(續)

編製單位：北京聯超商業有限公司

金額單位：人民幣元

項目	股本	資本公積	2015年度			股東 權益合計
			其他 綜合收益	盈餘公積	未分配利潤	
一、上年年末餘額	-	-	-	-	-5,925	-5,925
加：會計政策變更	-	-	-	-	-	-
前期差錯更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年初餘額	-	-	-	-	-5,925	-5,925
三、本期增減變動金額(減少以「-」號填列)	10,000,000	156,234,600	-	-	-1,944,488	164,290,112
(一)綜合收益總額	-	-	-	-	-1,944,488	-1,944,488
(二)股東投入和減少資本	10,000,000	156,234,600	-	-	-	166,234,600
1、股東投入的普通股	10,000,000	156,234,600	-	-	-	166,234,600
2、其他權益工具持有者投入資本	-	-	-	-	-	-
3、股份支付計入股東權益的金額	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
(三)利潤分配	-	-	-	-	-	-
1、提取盈餘公積	-	-	-	-	-	-
2、提取一般風險準備	-	-	-	-	-	-
3、對股東的分配	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
(四)股東權益內部結轉	-	-	-	-	-	-
1、資本公積轉增資本(或股本)	-	-	-	-	-	-
2、盈餘公積轉增資本(或股本)	-	-	-	-	-	-
3、盈餘公積彌補虧損	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
(五)專項儲備	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-
四、本期末餘額	10,000,000	156,234,600	-	-	-1,950,413	164,284,187

載於第26頁至第48頁的財務報表附註是本財務報表的組成部分

第17頁至第25頁的財務報表由以下人士簽署：

法定代表人：劉春明

主管會計工作負責人：董玉琴

會計機構負責人：虞文欣

股東權益變動表(續)

編製單位：北京聯超商業有限公司

金額單位：人民幣元

項目	股本	資本公積	2014年度			股東 權益合計
			其他 綜合收益	盈餘公積	未分配利潤	
一、上年年末餘額	-	-	-	-	-	-
加：會計政策變更	-	-	-	-	-	-
前期差錯更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年初餘額	-	-	-	-	-	-
三、本期增減變動金額(減少以「-」號填列)	-	-	-	-	-5,925	-5,925
(一)綜合收益總額	-	-	-	-	-5,925	-5,925
(二)股東投入和減少資本	-	-	-	-	-	-
1、股東投入的普通股	-	-	-	-	-	-
2、其他權益工具持有者投入資本	-	-	-	-	-	-
3、股份支付計入股東權益的金額	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
(三)利潤分配	-	-	-	-	-	-
1、提取盈餘公積	-	-	-	-	-	-
2、提取一般風險準備	-	-	-	-	-	-
3、對股東的分配	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
(四)股東權益內部結轉	-	-	-	-	-	-
1、資本公積轉增資本(或股本)	-	-	-	-	-	-
2、盈餘公積轉增資本(或股本)	-	-	-	-	-	-
3、盈餘公積彌補虧損	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
(五)專項儲備	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-
四、本期末餘額	-	-	-	-	-5,925	-5,925

載於第26頁至第48頁的財務報表附註是本財務報表的組成部分

第17頁至第25頁的財務報表由以下人士簽署：

法定代表人：劉春明

主管會計工作負責人：董玉琴

會計機構負責人：虞文欣

財務報表附註**2017年1-6月、2016年度、2015年度及2014年度**

(除特別說明外，金額單位為人民幣元)

一、 公司基本情況

北京聯超商業有限公司(以下簡稱本公司)系由北京市工商行政管理局朝陽區分局批准，由北京首聯商業集團有限公司和北京京客隆商業集團股份有限公司共同出資，於2014年4月8日在北京成立的其他有限責任公司，取得的統一社會信用代碼為91110107097714287N號；註冊地址：北京市石景山區實興大街30號院3號樓8層8272房間；法定代表人：劉春明；註冊資本1,000.00萬元。

所處行業：本公司屬於商品流通企業。

經營範圍：銷售日用品、五金交電、化工產品(不含危險化學品)、針紡織品、工藝美術品、建築材料、裝飾材料、機械裝備、傢俱；出租商業用房。

本財務報表業經本公司董事會於2017年9月13日決議批准報出。

二、 財務報表的編製基礎

本公司財務報表以持續經營假設為基礎，根據實際發生的交易和事項，按照財政部發佈的《企業會計準則—基本準則》(財政部令第33號發佈、財政部令第76號修訂)、於2006年2月15日及其後頒佈和修訂的42項具體會計準則、企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定(以下合稱「**企業會計準則**」)，此外，本公司還按照《香港公司條例》和《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之要求披露有關財務信息。

根據企業會計準則的相關規定，本公司會計核算以權責發生制為基礎。除某些金融工具外，本財務報表均以歷史成本為計量基礎。資產如果發生減值，則按照相關規定計提相應的減值準備。

三、 遵循企業會計準則的聲明

本財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了本公司2017年6月30日、2016年12月31日、2015年12月31日、2014年12月31日的財務狀況及2017年1-6月、2016年度、2015年度、2014年度的經營成果和現金流量等有關信息。

四、 重要會計政策和會計估計**1、 會計期間**

本公司的會計期間分為年度和中期，會計中期指短於一個完整的會計年度的報告期間。本公司會計年度採用公歷年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、 記賬本位幣

人民幣為本公司經營所處的主要經濟環境中的貨幣，本公司以人民幣為記賬本位幣。本公司編製本財務報表時所採用的貨幣為人民幣。

3、 現金及現金等價物的確定標準

本公司現金及現金等價物包括庫存現金、可以隨時用於支付的存款以及本公司持有的期限短(一般為從購買日起，三個月內到期)、流動性強、易於轉換為已知金額的現金、價值變動風險很小的投資。

4、 金融工具

在本公司成為金融工具合同的一方時確認一項金融資產或金融負債。金融資產和金融負債在初始確認時以公允價值計量。對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產和金融負債，相關的交易費用直接計入損益，對於其他類別的金融資產和金融負債，相關交易費用計入初始確認金額。

(1) 金融資產和金融負債的公允價值確定方法

公允價值，是指市場參與者在計量日發生的有序交易中，出售一項資產所能收到或者轉移一項負債所需支付的價格。金融工具存在活躍市場的，本公司採用活躍市場中的報價確定其公允價值。活躍市場中的報價是指易於定期從交易所、經紀商、行業協會、定價服務機構等獲得的價格，且代表了在公平交易中實際發生的市場交易的價格。金融工具不存在活躍市場的，本公司採用估值技術確定其公允價值。估值技術包括參考熟悉情況並自願交易的各方最近進行的市場交易中使用的價格、參照實質上相同的其他金融工具當前的公允價值、現金流量折現法和期權定價模型等。

(2) 金融資產的分類、確認和計量

以常規方式買賣金融資產，按交易日進行會計確認和終止確認。金融資產在初始確認時劃分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、持有至到期投資、貸款和應收款項以及可供出售金融資產。

1 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

包括交易性金融資產和指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

交易性金融資產是指滿足下列條件之一的金融資產：A.取得該金融資產的目的，主要是為了近期內出售；B.屬於進行集中管理的可辨認金融工具組合的一部分，且有客觀證據表明本公司近期採用短期獲利方式對該組合進行管理；C.屬於衍生工具，但是，被指定且為有效套期工具的衍生工具、屬於財務擔保合同的衍生工具、與在活躍市場中沒有報價且其公允價值不能可靠計量的權益工具投資掛鉤並須通過交付該權益工具結算的衍生工具除外。

符合下述條件之一的金融資產，在初始確認時可指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產：A.該指定可以消除或明顯減少由於該金融資產的計量基礎不同所導致的相關利得或損失在確認或計量方面不一致的情況；B.本公司風險管理或投資策略的正式書面文件已載明，對該金融資產所在的金融資產組合或金融資產和金融負債組合以公允價值為基礎進行管理、評價並向關鍵管理人員報告。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產採用公允價值進行後續計量，公允價值變動形成的利得或損失以及與該等金融資產相關的股利和利息收入計入當期損益。

2 持有至到期投資

是指到期日固定、回收金額固定或可確定，且本公司有明確意圖和能力持有至到期的非衍生金融資產。

持有至到期投資採用實際利率法，按攤餘成本進行後續計量，在終止確認、發生減值或攤銷時產生的利得或損失，計入當期損益。

實際利率法是指按照金融資產或金融負債(含一組金融資產或金融負債)的實際利率計算其攤餘成本及各期利息收入或支出的方法。實際利率是指將金融資產或金融負債在預期存續期間或適用的更短期間內的未來現金流量，折現為該金融資產或金融負債當前賬面價值所使用的利率。

在計算實際利率時，本公司將在考慮金融資產或金融負債所有合同條款的基礎上預計未來現金流量(不考慮未來的信用損失)，同時還將考慮金融資產或金融負債合同各方之間支付或收取的、屬於實際利率組成部分的各項收費、交易費用及折價或溢價等。

3 貸款和應收款項

是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產。本公司劃分為貸款和應收款的金融資產包括應收票據、應收賬款、應收利息、應收股利及其他應收款等。

貸款和應收款項採用實際利率法，按攤餘成本進行後續計量，在終止確認、發生減值或攤銷時產生的利得或損失，計入當期損益。

4 可供出售金融資產

包括初始確認時即被指定為可供出售的非衍生金融資產，以及除了以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、貸款和應收款項、持有至到期投資以外的金融資產。

可供出售債務工具投資的期末成本按照其攤餘成本法確定，即初始確認金額扣除已償還的本金，加上或減去採用實際利率法將該初始確認金額與到期日金額之間的差額進行攤銷形成的累計攤銷額，並扣除已發生的減值損失後的金額。可供出售權益工具投資的期末成本為其初始取得成本。

可供出售金融資產採用公允價值進行後續計量，公允價值變動形成的利得或損失，除減值損失和外幣貨幣性金融資產與攤餘成本相關的匯兌差額計入當期損益外，確認為其他綜合收益，在該金融資產終止確認時轉出，計入當期損益。但是，在活躍市場中沒有報

價且其公允價值不能可靠計量的權益工具投資，以及與該權益工具掛鉤並須通過交付該權益工具結算的衍生金融資產，按照成本進行後續計量。

可供出售金融資產持有期間取得的利息及被投資單位宣告發放的現金股利，計入投資收益。

(3) 金融資產減值

除了以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產外，本公司在每個資產負債表日對其他金融資產的賬面價值進行檢查，有客觀證據表明金融資產發生減值的，計提減值準備。

本公司對單項金額重大的金融資產單獨進行減值測試；對單項金額不重大的金融資產，單獨進行減值測試或包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中進行減值測試。單獨測試未發生減值的金融資產（包括單項金額重大和不重大的金融資產），包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中再進行減值測試。已單項確認減值損失的金融資產，不包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中進行減值測試。

1 持有至到期投資、貸款和應收款項減值

以成本或攤餘成本計量的金融資產將其賬面價值減記至預計未來現金流量現值，減記金額確認為減值損失，計入當期損益。金融資產在確認減值損失後，如有客觀證據表明該金融資產價值已恢復，且客觀上與確認該損失後發生的事項有關，原確認的減值損失予以轉回，金融資產轉回減值損失後的賬面價值不超過假定不計提減值準備情況下該金融資產在轉回日的攤餘成本。

2 可供出售金融資產減值

可供出售金融資產發生減值時，將原計入其他綜合收益的因公允價值下降形成的累計損失予以轉出並計入當期損益，該轉出的累計損失為該資產初始取得成本扣除已收回本金和已攤銷金額、當前公允價值和原已計入損益的減值損失後的餘額。

在確認減值損失後，期後如有客觀證據表明該金融資產價值已恢復，且客觀上與確認該損失後發生的事項有關，原確認的減值損失予以轉回，可供出售權益工具投資的減值損失轉回確認為其他綜合收益，可供出售債務工具的減值損失轉回計入當期損益。

在活躍市場中沒有報價且其公允價值不能可靠計量的權益工具投資，或與該權益工具掛鉤並須通過交付該權益工具結算的衍生金融資產的減值損失，不予轉回。

(4) 金融資產轉移的確認依據和計量方法

滿足下列條件之一的金融資產，予以終止確認：1 收取該金融資產現金流量的合同權利終止；2 該金融資產已轉移，且將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方；3 該金融資產已轉移，雖然企業既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但是放棄了對該金融資產控制。

金融資產整體轉移滿足終止確認條件的，將所轉移金融資產的賬面價值及因轉移而收到的對價與原計入其他綜合收益的公允價值變動累計額之和的差額計入當期損益。

金融資產部分轉移滿足終止確認條件的，將所轉移金融資產的賬面價值在終止確認及未終止確認部分之間按其相對的公允價值進行分攤，並將因轉移而收到的對價與應分攤至終止確認部分的原計入其他綜合收益的公允價值變動累計額之和與分攤的前述賬面金額之差額計入當期損益。

(5) 金融負債的分類和計量

金融負債在初始確認時劃分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。初始確認金融負債，以公允價值計量。對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，相關的交易費用直接計入當期損益，對於其他金融負債，相關交易費用計入初始確認金額。

(6) 金融負債的終止確認

金融負債的現時義務全部或部分已經解除的，才能終止確認該金融負債或其一部分。本公司(債務人)與債權人之間簽訂協議，以承擔新金融負債方式替換現存金融負債，且新金融負債與現存金融負債的合同條款實質上不同的，終止確認現存金融負債，並同時確認新金融負債。

金融負債全部或部分終止確認的，將終止確認部分的賬面價值與支付的對價(包括轉出的非現金資產或承擔的新金融負債)之間的差額，計入當期損益。

(7) 金融資產和金融負債的抵銷

當本公司具有抵銷已確認金融資產和金融負債的法定權利，且目前可執行該種法定權利，同時本公司計劃以淨額結算或同時變現該金融資產和清償該金融負債時，金融資產和金融負債以相互抵銷後的金額在資產負債表內列示。除此以外，金融資產和金融負債在資產負債表內分別列示，不予相互抵銷。

5、 應收款項

應收款項包括應收賬款、其他應收款等。

(1) 壞賬準備的確認標準

本公司在資產負債表日對應收款項賬面價值進行檢查，對存在下列客觀證據表明應收款項發生減值的，計提減值準備。

- 1 債務人發生嚴重的財務困難；
- 2 債務人違反合同條款(如償付利息或本金發生違約或逾期等)；
- 3 債務人很可能倒閉或進行其他財務重組；
- 4 其他表明應收款項發生減值的客觀依據。

(2) 壞賬準備的計提方法**1 單項金額重大並單項計提壞賬準備的應收款項壞賬準備的確認標準、計提方法**

本公司將金額為人民幣500萬元以上的應收款項確認為單項金額重大的應收款項。

本公司對單項金額重大的應收款項單獨進行減值測試，單獨測試未發生減值的金融資產，包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中進行減值測試。單項測試已確認減值損失的應收款項，不再包括在具有類似信用風險特徵的應收款項組合中進行減值測試。

2 按信用風險組合計提壞賬準備的應收款項的確定依據、壞賬準備計提方法**A · 信用風險特徵組合的確定依據**

本公司對單項金額不重大以及金額重大但單項測試未發生減值的應收款項，按信用風險特徵的相似性和相關性對金融資產進行分組。這些信用風險通常反映債務人按照該等資產的合同條款償還所有到期金額的能力，並且與被檢查資產的未來現金流量測算相關。

B · 根據信用風險特徵組合確定的壞賬準備計提方法

按組合方式實施減值測試時，壞賬準備金額系根據應收款項組合結構及類似信用風險特徵(債務人根據合同條款償還欠款的能力)按歷史損失經驗及目前經濟狀況與預計應收款項組合中已經存在的損失評估確定。

3 單項金額雖不重大但單項計提壞賬準備的應收款項

本公司對單項金額不重大，但有客觀證據表明其已發生減值的應收款項，單獨進行減值測試，確定減值損失，計入當期損益。

6、 投資性房地產

投資性房地產是指為賺取租金或資本增值，或兩者兼有而持有的房地產。包括已出租的土地使用權、持有並準備增值後轉讓的土地使用權、已出租的建築物等。

投資性房地產按成本進行初始計量。與投資性房地產有關的後續支出，如果與該資產有關的經濟利益很可能流入且其成本能可靠地計量，則計入投資性房地產成本。其他後續支出，在發生時計入當期損益。

本公司採用成本模式對投資性房地產進行後續計量，並按照與房屋建築物或土地使用權一致的政策進行折舊或攤銷。

投資性房地產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的差額計入當期損益。

7、 固定資產

(1) 固定資產確認條件

固定資產是指為生產商品、提供勞務、出租或經營管理而持有的，使用壽命超過一個會計年度的有形資產。固定資產僅在與其有關的經濟利益很可能流入本公司，且其成本能夠可靠地計量時才予以確認。固定資產按成本並考慮預計棄置費用因素的影響進行初始計量。

(2) 各類固定資產的折舊方法

固定資產從達到預定可使用狀態的次月起，採用年限平均法在使用壽命內計提折舊。各類固定資產的使用壽命、預計淨殘值和年折舊率如下：

類別	折舊年限(年)	殘值率(%)	年折舊率(%)
房屋及建築物	35	3	2.77
辦公設備	5	3	19.40

預計淨殘值是指假定固定資產預計使用壽命已滿並處於使用壽命終了時的預期狀態，本公司目前從該項資產處置中獲得的扣除預計處置費用後的金額。

(3) 融資租入固定資產的認定依據及計價方法

融資租賃為實質上轉移了與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃，其所有權最終可能轉移，也可能不轉移。以融資租賃方式租入的固定資產採用與自有固定資產一致的政策計提租賃資產折舊。能夠合理確定租賃期屆滿時取得租賃資產所有權的在租賃資產使用壽命內計提折舊，無法合理確定租賃期屆滿能夠取得租賃資產所有權的，在租賃期與租賃資產使用壽命兩者中較短的期間內計提折舊。

(4) 其他說明

與固定資產有關的後續支出，如果與該固定資產有關的經濟利益很可能流入且其成本能可靠地計量，則計入固定資產成本，並終止確認被替換部分的賬面價值。除此以外的其他後續支出，在發生時計入當期損益。

當固定資產處於處置狀態或預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的差額計入當期損益。

本公司至少於年度終了對固定資產的使用壽命、預計淨殘值和折舊方法進行覆核，如發生改變則作為會計估計變更處理。

8、 無形資產

無形資產指土地使用權。

無形資產按成本進行初始計量。使用壽命有限的無形資產自可供使用時起，對其原值在其預計使用壽命內採用直線法分期平均攤銷。

期末，對使用壽命有限的無形資產的使用壽命和攤銷方法進行覆核，必要時進行調整。

9、 職工薪酬

本公司職工薪酬主要包括短期職工薪酬、離職後福利、辭退福利。其中：

短期薪酬主要包括工資、獎金、津貼和補貼、職工福利費、醫療保險費、生育保險費、工傷保險費、住房公積金、工會經費和職工教育經費、非貨幣性福利等。本公司在職工為本公司提供服務的會計期間將實際發生的短期職工薪酬確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。其中非貨幣性福利按公允價值計量。

本公司離職後福利全部為設定提存計劃，在職工為其提供服務的會計期間，將根據設定提存計劃計算的應繳存金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

10、 收入**(1) 商品銷售收入**

在已將商品所有權上的主要風險和報酬轉移給買方，既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售商品實施有效控制，收入的金額能夠可靠地計量，相關的經濟利益很可能流入企業，相關的已發生或將發生的成本能夠可靠地計量時，確認商品銷售收入的實現。

對於銷售商品的同時授予客戶獎勵積分的業務，在銷售商品時，本公司將銷售取得的貨款或應收貨款在本次商品銷售的收入與獎勵積分的公允價值之間進行分配，將取得的貨款或應收貨款扣除獎勵積分公允價值的部分確認為收入，獎勵積分的公允價值確認為遞延收益。

客戶兌換獎勵積分時，本公司將原計入遞延收益的與所兌換積分相關的部分確認為收入，確認為收入的金額以被兌換用於換取獎勵的積分數額佔預期將兌換用於換取獎勵的積分總數的比例為基礎計算確定。

(2) 提供勞務收入

在提供勞務收入的金額能夠可靠地計量，相關的經濟利益很可能流入企業，交易的完工程度能夠可靠地確定，交易中已發生和將發生的成本能夠可靠地計量時，確認提供勞務收入的實現。

如果提供勞務交易的結果不能夠可靠估計，則按已經發生並預計能夠得到補償的勞務成本金額確認提供的勞務收入，並將已發生的勞務成本作為當期費用。已經發生的勞務成本如預計不能得到補償的，則不確認收入。

本公司的勞務收入主要包括促銷活動收入。各項勞務收入在勞務已經提供，且相關的經濟利益很可能流入企業時，確認勞務收入的實現。

(3) 租金收入

本公司的租金收入主要包括出租、轉租物業的租金收入。根據有關租賃合同或協議，按照他人已實際租用本公司物業的時間及商定的租賃價格計算確認。

11、遞延所得稅資產／遞延所得稅負債

(1) 當期所得稅

資產負債表日，對於當期和以前期間形成的當期所得稅負債（或資產），以按照稅法規定計算的預期應交納（或返還）的所得稅金額計量。計算當期所得稅費用所依據的應納稅所得額系根據有關稅法規定對本期間稅前會計利潤作相應調整後計算得出。

(2) 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債

某些資產、負債項目的賬面價值與其計稅基礎之間的差額，以及未作為資產和負債確認但按照稅法規定可以確定其計稅基礎的項目的賬面價值與計稅基礎之間的差額產生的暫時性差異，採用資產負債表債務法確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債。

與商譽的初始確認有關，以及與既不是企業合併、發生時也不影響會計利潤和應納稅所得額（或可抵扣虧損）的交易中產生的資產或負債的初始確認有關的應納稅暫時性差異，不予確認有關的遞延所得稅負債。此外，對與子公司、聯營企業及合營企業投資相關的應納稅暫時性差

異，如果本公司能夠控制暫時性差異轉回的時間，而且該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回，也不予確認有關的遞延所得稅負債。除上述例外情況，本公司確認其他所有應納稅暫時性差異產生的遞延所得稅負債。

與既不是企業合併、發生時也不影響會計利潤和應納稅所得額(或可抵扣虧損)的交易中產生的資產或負債的初始確認有關的可抵扣暫時性差異，不予確認有關的遞延所得稅資產。此外，對與子公司、聯營企業及合營企業投資相關的可抵扣暫時性差異，如果暫時性差異在可預見的未來不是很可能轉回，或者未來不是很可能獲得用來抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額，不予確認有關的遞延所得稅資產。除上述例外情況，本公司以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額為限，確認其他可抵扣暫時性差異產生的遞延所得稅資產。

對於能夠結轉以後年度的可抵扣虧損和稅款抵減，以很可能獲得用來抵扣可抵扣虧損和稅款抵減的未來應納稅所得額為限，確認相應的遞延所得稅資產。

資產負債表日，對於遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，根據稅法規定，按照預期收回相關資產或清償相關負債期間的適用稅率計量。

於資產負債表日，對遞延所得稅資產的賬面價值進行覆核，如果未來很可能無法獲得足夠的應納稅所得額用以抵扣遞延所得稅資產的利益，則減記遞延所得稅資產的賬面價值。在很可能獲得足夠的應納稅所得額時，減記的金額予以轉回。

(3) 所得稅費用

所得稅費用包括當期所得稅和遞延所得稅。

除確認為其他綜合收益或直接計入股東權益的交易和事項相關的當期所得稅和遞延所得稅計入其他綜合收益或股東權益，以及企業合併產生的遞延所得稅調整商譽的賬面價值外，其餘當期所得稅和遞延所得稅費用或收益計入當期損益。

(4) 所得稅的抵銷

當擁有以淨額結算的法定權利，且意圖以淨額結算或取得資產、清償負債同時進行時，本公司當期所得稅資產及當期所得稅負債以抵銷後的淨額列報。

當擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利，且遞延所得稅資產及遞延所得稅負債是與同一稅收徵管部門對同一納稅主體徵收的所得稅相關或者是對不同的納稅主體相關，但在未來每一具有重要性的遞延所得稅資產及負債轉回的期間內，涉及的納稅主體意圖以淨額結算當期所得稅資產和負債或是同時取得資產、清償負債時，本公司遞延所得稅資產及遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列報。

12、租賃

融資租賃為實質上轉移了與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃，其所有權最終可能轉移，也可能不轉移。融資租賃以外的其他租賃為經營租賃。

(1) 本公司作為承租人記錄經營租賃業務

經營租賃的租金支出在租賃期內的各個期間按直線法計入相關資產成本或當期損益。初始直接費用計入當期損益。或有租金於實際發生時計入當期損益。

(2) 本公司作為出租人記錄經營租賃業務

經營租賃的租金收入在租賃期內的各個期間按直線法確認為當期損益。對金額較大的初始直接費用於發生時予以資本化，在整個租賃期間內按照與確認租金收入相同的基礎分期計入當期損益；其他金額較小的初始直接費用於發生時計入當期損益。或有租金於實際發生時計入當期損益。

13、重要會計政策、會計估計的變更**(1) 會計政策變更**

無。

(2) 會計估計變更

無。

五、稅項

稅種	具體稅率情況
增值稅	應稅收入5%-17%的稅率計算銷項稅，並按扣除當期允許抵扣的進項稅額後的差額計繳增值稅。
營業稅	按應稅營業額的5%計繳營業稅。
企業所得稅	按應納稅所得額的25%計繳
城市維護建設稅	按應納流轉稅額的7%計繳。
房產稅	自用房產部分以房產原值的70.00%為計稅依據(1.20%) 租賃房產部分以房產租賃收入為計稅依據(12.00%)
土地使用稅	按使用面積及規定稅額計提繳納
個人所得稅	公司代扣代繳3.00-45.00%
教育費附加	以應納流轉稅額的3%計稅依據
地方教育費附加	以應納流轉稅額的2%計稅依據

六、財務報表項目註釋

除單獨註明外，表格內金額單位均為人民幣元。

以下註釋項目除非特別指出，年初指2016年12月31日，期末指2017年6月30日。

1、 貨幣資金

項目	期末餘額	年初餘額
庫存現金	3,751	4,031
銀行存款	542,190	859,025
其他貨幣資金	-	-
合計	545,941	863,056
其中：存放在境外的款項總額	-	-

2、 其他應收款

(1) 其他應收款分類披露

類別	賬面餘額		期末餘額 壞賬準備		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	計提比例 (%)	
單項金額重大並單獨計提壞賬準備的其他應收款	31,800,000	100	-	-	31,800,000
按信用風險特徵組合計提壞賬準備的其他應收款	-	-	-	-	-
單項金額不重大但單獨計提壞賬準備的其他應收款	-	-	-	-	-
合計	31,800,000	100	-	-	31,800,000

類別	賬面餘額		年初餘額 壞賬準備		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	計提比例 (%)	
單項金額重大並單獨計提壞賬準備的其他應收款	29,500,000	100	-	-	29,500,000
按信用風險特徵組合計提壞賬準備的其他應收款	-	-	-	-	-
單項金額不重大但單獨計提壞賬準備的其他應收款	-	-	-	-	-
合計	29,500,000	100	-	-	29,500,000

(2) 其他應收款賬齡如下

賬齡	金額	期末餘額 比例(%)	壞賬準備	賬面價值
1年以內	6,300,000	20	-	6,300,000
1至2年	25,500,000	80	-	25,500,000
合計	31,800,000	100	-	31,800,000

(3) 期末單項金額重大並單獨計提壞賬準備的其他應收款

其他應收款內容	賬面餘額	壞賬金額	計提比例 (%)	理由
北京首聯商業集團有限公司	31,800,000	-	-	本公司之母公司往來借款，不存在發生壞賬的可能性

3、其他流動資產

項目	期末餘額	年初餘額
待攤租金費用	3,712	-
合計	3,712	-

4、投資性房地產

採用成本計量模式的投資性房地產

項目	房屋、建築物	土地使用權	合計
一、賬面原值			
1、年初餘額	50,319,293	91,180,800	141,500,093
2、本期增加金額	-	-	-
3、本期減少金額	-	-	-
4、期末餘額	50,319,293	91,180,800	141,500,093
二、累計折舊和累計攤銷			
1、年初餘額	1,969,605	3,907,749	5,877,354
2、本期增加金額	697,282	1,302,583	1,999,865
(1) 計提或攤銷	697,282	1,302,583	1,999,865
3、本期減少金額	-	-	-
4、期末餘額	2,666,887	5,210,332	7,877,219
三、減值準備			
1、年初餘額	-	-	-
2、本期增加金額	-	-	-
3、本期減少金額	-	-	-
4、期末餘額	-	-	-
四、賬面價值			
1、期末賬面價值	47,652,406	85,970,468	133,622,874
2、年初賬面價值	48,349,688	87,273,051	135,622,739

5、 固定資產

項目	辦公設備	房屋及建築物	合計
一、賬面原值			
1、 年初餘額	-	7,150	7,150
2、 本期增加金額	-	-	-
3、 本期減少金額	-	-	-
4、 期末餘額	-	7,150	7,150
二、累計折舊			
1、 年初餘額	-	1,503	1,503
2、 本期增加金額	-	693	693
(1) 計提	-	693	693
3、 本期減少金額	-	-	-
4、 期末餘額	-	2,196	2,196
三、減值準備			
1、 年初餘額	-	-	-
2、 本期增加金額	-	-	-
3、 本期減少金額	-	-	-
4、 期末餘額	-	-	-
四、賬面價值			
1、 期末賬面價值	-	4,954	4,954
2、 年初賬面價值	-	5,647	5,647

6、 應交稅費

項目	期末餘額	年初餘額
增值稅	13,427	13,501
城市維護建設稅	945	945
教育費附加	405	405
地方教育費附加	270	270
合計	15,047	15,121

7、 其他應付款

(1) 按款項性質列示其他應付款

項目	期末餘額	年初餘額
應付工程款	10,035	10,035
押金	1,118,209	1,118,209
預收租金	784,020	1,568,040
合計	1,912,264	2,696,284

(2) 賬齡超過1年的重要其他應付款

項目	期末餘額	未償還或結轉的原因
北京寧尚隆商貿有限公司	1,118,209	押金未到期
合計	1,118,209	

8、實收資本

(1) 2017年1-6月實收資本變動情況

投資者名稱	年初數	增加	減少	期末數	持股比例%
北京京客隆商業集團股份有限公司	1,500,000	-	-	1,500,000	15
北京首聯商業集團有限公司	8,500,000	-	-	8,500,000	85
合計	10,000,000	-	-	10,000,000	100

(2) 2016年1-6月(未經審計)實收資本變動情況

投資者名稱	年初數	增加	減少	期末數	持股比例%
北京京客隆商業集團股份有限公司	1,500,000	-	-	1,500,000	15
北京首聯商業集團有限公司	8,500,000	-	-	8,500,000	85
合計	10,000,000	-	-	10,000,000	100

(3) 2016年度實收資本變動情況

投資者名稱	年初數	增加	減少	期末數	持股比例%
北京京客隆商業集團股份有限公司	1,500,000	-	-	1,500,000	15
北京首聯商業集團有限公司	8,500,000	-	-	8,500,000	85
合計	10,000,000	-	-	10,000,000	100

(4) 2015年度實收資本變動情況

投資者名稱	年初數	增加	減少	期末數	持股比例%
北京京客隆商業集團股份有限公司	-	1,500,000	-	1,500,000	15
北京首聯商業集團有限公司	-	8,500,000	-	8,500,000	85
合計	-	10,000,000	-	10,000,000	100

9、 資本公積

(1) 2017年1-6月資本公積變動情況

項目	年初餘額	增加	減少	期末餘額
資本溢價	156,234,600	-	-	156,234,600
合計	156,234,600	-	-	156,234,600

(2) 2016年1-6月(未經審計)資本公積變動情況

項目	年初餘額	增加	減少	期末餘額
資本溢價	156,234,600	-	-	156,234,600
合計	156,234,600	-	-	156,234,600

(3) 2016年度資本公積變動情況

項目	年初餘額	增加	減少	期末餘額
資本溢價	156,234,600	-	-	156,234,600
合計	156,234,600	-	-	156,234,600

(4) 2015年度資本公積變動情況

項目	年初餘額	增加	減少	期末餘額
資本溢價	-	156,234,600	-	156,234,600
合計	-	156,234,600	-	156,234,600

10、 未分配利潤

項目	2017年1-6月	2016年1-6月		2015年	2014年
		2017年1-6月	(未經審計)		
調整前上期末未分配利潤	-2,954,563	-1,950,413	-1,950,413	-5,925	-
調整期初未分配利潤合計數(調增+, 調減-)	-	-	-	-	-
調整後期初未分配利潤	-2,954,563	-1,950,413	-1,950,413	-5,925	-
加: 本期歸屬於母公司股東的淨利潤	770,133	-1,261,931	-1,004,150	-1,944,488	-5,925
減: 提取法定盈餘公積	-	-	-	-	-
提取任意盈餘公積	-	-	-	-	-
提取一般風險準備	-	-	-	-	-
應付普通股股利	-	-	-	-	-
期末未分配利潤	-2,184,430	-3,212,344	-2,954,563	-1,950,413	-5,925

11、營業收入和營業成本

項目	2017年1-6月		2016年1-6月 (未經審計)	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	-	-	-	-
其他業務	3,469,456	1,999,864	1,485,334	1,997,083
合計	3,469,456	1,999,864	1,485,334	1,997,083

項目	2016年		2015年		2014年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主營業務	-	-	-	-	-	-
其他業務	4,930,860	3,996,021	787,561	1,881,333	-	-
合計	4,930,860	3,996,021	787,561	1,881,333	-	-

12、稅金及附加

項目	2017年1-6月	2016年1-6月 (未經審計)	2016年	2015年	2014年
	營業稅	-	60,766	60,766	39,378
城市維護建設稅	9,507	5,199	26,578	2,756	-
教育費附加	4,074	2,228	11,390	1,181	-
地方教育費附加	2,716	1,485	7,594	788	-
房產稅(註)	360,108	197,819	534,406	-	-
土地使用稅(註)	42,862	14,287	57,149	-	-
合計	419,267	281,784	697,883	44,103	-

註：2016年12月，財政部頒佈《關於印發〈增值稅會計處理規定〉的通知》(財會〔2016〕22號文件)。根據文件規定，自2016年5月1日起，全面試行營業稅改徵增值稅後，「營業稅金及附加」科目名稱調整為「稅金及附加」科目，該科目核算企業經營活動發生的消費稅、城市維護建設稅、資源稅、教育費附加及房產稅、土地使用稅、車船使用稅、印花稅等相關稅費。

13、營業費用

項目	2017年1-6月	2016年1-6月 (未經審計)	2016年	2015年	2014年
	折舊費	694	694	1,387	116
能源費	248,459	347,183	704,717	42,062	-
租賃費	13,788	-	-	-	5,000
修理費	4,848	-	-	-	-
運輸費	-	-	98,163	-	-
服務費	-	330	330	120	120
保險費	11,430	12,414	12,414	-	-
其他	264	-	-	4,974	430
合計	279,483	360,621	817,011	47,272	5,550

14、管理費用

項目	2017年1-6月	2016年1-6月 (未經審計)	2016年	2015年	2014年
審計費	1,942	2,000	2,000	2,000	-
房產稅	-	395,640	395,640	593,457	-
土地使用稅	-	28,573	28,573	42,862	-
印花稅	-	-	-	125,323	15
低值易耗品攤銷	-	490	490	-	-
合計	1,942	426,703	426,703	763,642	15

15、財務費用

項目	2017年1-6月	2016年1-6月 (未經審計)	2016年	2015年	2014年
利息支出	-	-	-	-	-
減：利息資本化金額	-	-	-	-	-
利息收入	-885	-1,129	-2,455	-4,421	-
銀行手續費	305	2	307	-	60
匯兌損益	-	-	-	-	-
其他	160	360	360	120	300
合計	-420	-767	-1,788	-4,301	360

16、所得稅費用

(1) 所得稅費用表

項目	2017年1-6月	2016年1-6月 (未經審計)	2016年	2015年	2014年
當期所得稅費用	-	-	-	-	-
遞延所得稅費用	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	-	-

(2) 會計利潤與所得稅費用調整過程

項目	2017年1-6月	2016年1-6月 (未經審計)	2016年	2015年	2014年
利潤總額	770,133	-1,580,090	-1,004,150	-1,944,488	-5,925
按25%的稅率計算的 所得稅費用	192,533	-395,023	-251,038	-486,122	-1,481
調整以前期間所得稅 的影響	-	-	-	-	-
無需課稅收入的影響	-	-	-	-	-
不可抵扣的成本、費 用和損失的影響	-	-	-	-	-
使用前期未確認遞延 所得稅資產的可抵 扣虧損的影響	-192,533	-	-	-	-
前期確認遞延所得稅 資產可抵扣虧損轉 回的影響	-	-	-	-	-
本期未確認遞延所得 稅資產的可抵扣暫 時性差異或可抵扣 虧損的影響	-	395,023	251,038	486,122	1,481
所得稅費用	-	-	-	-	-

17、現金流量表項目

(1) 收到其他與經營活動有關的現金

項目	2017年1-6月	2016年1-6月 (未經審計)	2016年	2015年	2014年
利息收入	885	1,129	2,455	4,421	-
租金保證金	-	-	-	650,000	-
租金、電費收入	2,828,641	567,044	5,891,915	2,187,561	-
合計	2,829,526	568,173	5,894,370	2,841,982	-

(2) 支付其他與經營活動有關的現金

項目	2017年1-6月	2016年1-6月 (未經審計)	2016年	2015年	2014年
付房屋租金(北京匯 鑫冠輝教育科技有 限公司)	17,500	-	-	-	5,000
電費	255,163	347,183	704,716	42,062	-
審計費	-	2,000	2,000	2,000	-
測繪費	-	-	-	4,000	-
運輸費	-	-	104,053	-	-
財產保險	12,116	12,414	12,414	-	-
維修費	4,848	-	-	-	-
其他	2,752	1,182	1,487	1,214	910
合計	292,379	362,779	824,670	49,276	5,910

(3) 收到其他與投資活動有關的現金

項目	2017年1-6月	2016年1-6月 (未經審計)	2016年	2015年	2014年
收回其他公司的借款	-	500,000	500,000	-	-
合計	-	500,000	500,000	-	-

(4) 支付其他與投資活動有關的現金

項目	2017年1-6月	2016年1-6月 (未經審計)	2016年	2015年	2014年
支付對其他公司的借款	2,300,000	-	4,000,000	26,000,000	-
合計	2,300,000	-	4,000,000	26,000,000	-

(5) 收到其他與籌資活動有關的現金

項目	2017年1-6月	2016年1-6月 (未經審計)	2016年	2015年	2014年
收到其他公司的借款	-	-	-	6,650	6,000
合計	-	-	-	6,650	6,000

(6) 支付其他與籌資活動有關的現金

項目	2017年1-6月	2016年1-6月 (未經審計)	2016年	2015年	2014年
償還其他公司的借款	-	-	-	12,650	-
合計	-	-	-	12,650	-

18、現金流量表補充資料

(1) 現金流量表補充資料

補充資料	2017年1-6月	2016年1-6月 (未經審計)	2016年	2015年	2014年
1、將淨利潤調節為經營活動 現金流量：					
淨利潤	770,133	-1,580,090	-1,004,150	-1,944,488	-5,925
加：資產減值準備					
固定資產、投資性房地產折 舊、油氣資產折耗、生產 性生物資產折舊	2,000,558	1,997,777	3,997,408	1,881,449	-
無形資產攤銷	-	-	-	-	-
長期待攤費用攤銷	-	-	-	-	-
處置固定資產、無形資產和 其他長期資產的損失(收益 以「-」號填列)	-	-	-	-	-
固定資產報廢損失(收益以 「-」號填列)	-	-	-	-	-
公允價值變動損失(收益以 「-」號填列)	-	-	-	-	-
財務費用(收益以「-」號填 列)	-	-	-	-	-
投資損失(收益以「-」號填 列)	-	-	-	-	-
與資產相關的政府補助攤銷	-	-	-	-	-
遞延所得稅資產減少(增加以 「-」號 填列)	-	-	-	-	-
遞延所得稅負債增加(減少以 「-」號 填列)	-	-	-	-	-
存貨的減少(增加以「-」號填 列)	-	-	-	-	-
經營性應收項目的減少(增加 以「-」號填列)	-3,712	-	-	-	-
經營性應付項目的增加(減少 以「-」號填列)	-784,094	-960,773	607,267	2,094,103	-
其他					
經營活動產生的現金流量淨 額	1,982,885	-543,086	3,600,525	2,031,064	-5,925
2、現金及現金等價物淨變動 情況：					
現金的期末餘額	545,941	910,102	863,056	953,189	75
減：現金的期初餘額	863,056	953,189	953,189	75	-
加：現金等價物的期末餘額	-	-	-	-	-
減：現金等價物的期初餘額	-	-	-	-	-
現金及現金等價物淨增加額	-317,115	-43,087	-90,133	953,114	75

(2) 現金及現金等價物的構成

項目	2017年 6月30日	2016年	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
		6月30日 (未經審計)			
一、現金	545,941	910,102	863,056	953,189	75
其中：庫存現金	3,751	4,031	4,031	4,851	75
可隨時用於支付的銀行存款	542,190	906,071	859,025	948,338	-
可隨時用於支付的其他貨幣 資金	-	-	-	-	-
可用於支付的存放中央銀行 款項	-	-	-	-	-
存放同業款項	-	-	-	-	-
拆放同業款項	-	-	-	-	-
二、現金等價物	-	-	-	-	-
其中：三個月內到期的債券 投資	-	-	-	-	-
三、年末現金及現金等價物 餘額	545,941	910,102	863,056	953,189	75
其中：母公司或集團內子公司使用 受限制的現金和現金等價物	-	-	-	-	-

七、關聯方及關聯交易

1、本公司的母公司情況

母公司名称	企業類型	註冊地	法定代表人	業務性質	母公司對本企		母公司的表決權 比例(%)	母公司的最終控 制方	統一社會信用代碼
					註冊資本 (萬元)	業的持股比例 (%)			
北京首聯商業集團 有限公司	有限責任公司(法 人獨資)	北京市石景山區蘇 果園北大街甲 2號樓1-4層	李春溢	商品流通	45,300	85	85	北京首聯商業 集團有限 公司	911100007351301645

2、關聯方應收應付款項

(1) 應收項目

項目名稱	2017年6月30日		2016年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
其他應收款：				
北京首聯商業集團有限公司	31,800,000	-	29,500,000	-
合計	31,800,000	-	29,500,000	-

(續)

項目名稱	2015年12月31日		2014年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
其他應收款：	-	-	-	-
北京首聯商業集團有限公司	26,000,000	-	-	-
合計	26,000,000	-	-	-

(2) 應付項目

項目名稱	2017年	2016年	2015年	2014年
	6月30日	12月31日	12月31日	12月31日
其他應付款：	-	-	-	-
北京首聯商業集團有限公司	-	-	-	6,000
合計	-	-	-	6,000

八、 承諾事項

截至2017年6月30日，本公司無需要披露的重大承諾事項。

九、 資產負債表日後事項

截至本財務報表批准日，本公司無需要披露的資產負債表日後事項。

目標公司之管理層討論與分析

下文分別為目標公司截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個財政年度各年以及截至2016年6月30日、2017年6月30日止六個月之財務狀況及經營業績管理層討論及分析。截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個財政年度以及截至2016年6月30日、2017年6月30日止六個月之財務資料乃根據中國會計準則編製。以下討論及分析應與本通函附錄二所述目標公司截至2016年12月31日止三個財政年度各年以及截至2016年6月30日、2017年6月30日止六個月之會計師報告及相關附註一併閱覽。目標公司的管理層討論及分析所載部分數字已湊整。因此，由於有關湊整，表格呈列總數及金額總和可能有差異。

業務描述

目標公司為於2014年4月在中國註冊成立的有限公司，由本公司及轉讓方共同出資設立，註冊資本為人民幣1,000萬元（其中轉讓方持股85%，本公司持股15%）。目標公司除物業出租外，並未開展其他經營活動。

經營業績

目標公司擁有的位於中國北京市大興區西紅門路6號的商用土地及其附屬商業用途的房屋建築物（房產），其中，土地面積約為28,574.36平方米，終止日期為2050年7月19日。房產一幢主樓（及四幢其它建築物）總建築面積約為17,724.44平方米，目前該房產(i)約6,412.94平方米出租給本公司的全資附屬公司北京京客隆首超商業有限公司用於超市經營；(ii)約5,638.5平方米出租給本公司的間接附屬公司北京京客隆昊天酒店管理有限公司用於開辦經濟型商務酒店；及(iii)約5,673平方米出租給其他第三方使用。

除上述物業租賃外，目標公司無其他經營活動。

財務業績

目標公司截至二零一六年十二月三十一日止三年期以及截至二零一七年六月三十日止六個月經審計和截至二零一六年六月三十日止六個月未經審計的財務業績之概要如下所示：

	2014年度	2015年度	2016年度	截至2016年 6月30日 止6個月 (未經審計)	截至2017年 6月30日 止6個月
主營業務收入	-	-	-	-	-
其他業務收入	-	787,561	4,930,860	1,485,334	3,469,456
息稅前利潤	-5,925	-1,944,488	-1,004,150	-1,580,090	770,133
淨利潤	-5,925	-1,944,488	-1,004,150	-1,580,090	770,133
歸屬於母公司淨利潤	-5,925	-1,944,488	-1,004,150	-1,580,090	770,133

營業收入

主營業務收入

目標公司自成立以來，未開展任何主營經營活動。

其他業務收入

目標公司其他業務收入主要來源於出租位於中國北京市大興區西紅門路6號的房產而獲取的租賃收入，其中：

1. 房屋約6,412.94平方米出租給本公司的全資附屬公司北京京客隆首超商業有限公司用於超市經營，租賃合同期間為2009年1月1日至2028年12月31日到期，每月獲取租金約人民幣94,507.35元；
2. 房屋約5,638.5平方米出租給本公司的間接附屬公司北京京客隆昊天酒店管理有限公司用於開辦經濟型商務酒店，租賃期限為2016年1月1日至2035年12月31日（其中包括9個月的免租期），(i)自2016年10月1日起至2017年12月31日止，租金共計人民幣2,058,052.50元；(ii)自2018年1月1日起至2018年12月31日止，租金共計人民幣4,116,105.00元；及(iii)剩餘租賃期限內的租金由雙方另行簽署補充協議確定；及

3. 房屋約5,673平方米出租給其他第三方經營公寓，租賃期限為2015年9月5日至2025年9月4日，免租期六個月，自2015年9月5日起兩年內，年租金為人民幣3,727,164元，並且(i)隨後的第一個兩年內年租金遞增5%；及(ii)剩餘租賃期限內，每兩個年度年租金遞增7%。

按照上述租賃事宜，截至2014年12月31日止、2015年12月31日止、2016年12月31日止（未經審計）各年度及截至2016年6月30日止（未經審計）、2017年6月30日止6個月分別確認的其他業務收入為人民幣0元，787,561元，4,425,629元，1,485,334元，3,098,902元。

歸屬於母公司淨利潤

截至2014年12月31日止、2015年12月31日止及2016年12月31日止各年度及截至2016年6月30日止（未經審計）、2017年6月30日止6個月歸屬於母公司淨利潤分別為人民幣-5,925元，-1,944,488元，-1,004,150元，-1,580,090元，770,133元。隨著租賃物業開始收取租金，盈利狀態逐年轉好。

流動資金及財務資源

目標公司主要通過內部營運活動產生現金流。

於2014年12月31日，目標公司非流動資產為人民幣0元；非流動負債人民幣0元；

於2015年12月31日，目標公司非流動資產為人民幣139,425,101元（其中主要是投資性房地產人民幣139,418,067元）；非流動負債人民幣0元；

於2016年12月31日，目標公司非流動資產為人民幣135,628,386元（其中主要是投資性房地產人民幣135,622,739元）；非流動負債人民幣0元；

於2017年6月30日，目標公司非流動資產為人民幣133,627,828元（其中主要是投資性房地產人民幣133,622,874元）；非流動負債人民幣0元。

於2014年12月31日，目標公司流動資產為人民幣75元，均為貨幣資金；流動負債人民幣6,000元，均為其他應付款。

於2015年12月31日，目標公司流動資產為人民幣26,953,189元，包括貨幣資金人民幣953,189元，其他應收款人民幣26,000,000元；流動負債人民幣2,094,103元，包括應交稅費人民幣44,103元，其他應付款人民幣2,050,000元。

於2016年12月31日，目標公司流動資產為人民幣30,363,056元，包括貨幣資金人民幣863,056元，其他應收款人民幣29,500,000元；流動負債人民幣2,711,405元，包括應交稅費人民幣15,121元，其他應付款人民幣2,696,284元。

於2017年6月30日，目標公司流動資產為人民幣32,349,653元，包括貨幣資金人民幣545,941元，其他應收款人民幣31,800,000元；流動負債人民幣1,927,311元，包括應交稅費人民幣15,047元，其他應付款人民幣1,912,264元。

負債及資產抵押

於2014年12月31日，目標公司基於期末負債總額除以資產總額計算出資產負債率為8000%（尚未繳付出資）；

於2015年12月31日，目標公司基於期末負債總額除以資產總額計算出資產負債率為1.3%；

於2016年12月31日，目標公司基於期末負債總額除以資產總額計算出資產負債率為1.6%，比上年1.3%略有上升；

於2017年6月30日，目標公司基於期末負債總額除以資產總額計算出資產負債率約為1.2%，比上年1.6%略有下降。

於2017年6月30日，目標公司無金融機構借款，無對外資產抵押。

同行業對比

由於目標公司未開展主營業務經營活動，僅有物業對外租賃收入，與同行業無對比性。

外匯風險

目標公司所有營運收入及支出主要以人民幣列值。

於截至2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止6個月期間內，目標公司的經營及資金流動未因貨幣匯率的波動而受到任何重大影響。

或有負債

於二零一七年六月三十日，目標公司無重大或有負債。

展望

目標公司將依托本公司各項優渥資源，通過物業出租或其他合適途徑，以於未來為目標公司產生更高的回報及尋求更好的發展。

投資及重大投資計劃

目標公司目前尚未有投資情況，且不涉及附屬公司及聯營公司，截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止6個月內亦未收購或出售任何附屬公司關聯公司及聯營公司。

目標公司目前尚未有進一步的重大投資或購入資本資產計劃。

員工、薪酬等

目標公司不涉及員工、薪酬、花紅、認股期權計劃，以及培訓計劃等。

以下為由本公司報告會計師瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)編製之函件，以供載入本通函：



通訊地址：北京市東城區永定門西濱河路8號院7號樓中海地產廣場西塔5-11層
Postal Address: 5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO. 8, Yongdingmen Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
郵政編碼(Post Code): 100077
電話(Tel): +86(10)88095588 傳真(Fax): +86(10)88091199

未經審計備考財務資料的會計師報告

瑞華專審字【2017】01870108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聯超商業有限公司(以下簡稱「聯超公司」)85%的股權的收購事項而於2017年9月13日刊發的通函(以下簡稱「通函」)中附錄四「經擴大集團的未經審計備考財務資料」內所載的經擴大集團未經審計備考合併資產負債表(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製，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製基礎載於本通函附錄四。

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2017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瞭解、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瞭解。

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集團的會計政策一致；
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。

瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)

中國註冊會計師：周慧艷

中國•北京

中國註冊會計師：張有全

二零一七年九月十三日

經擴大集團未經審計備考合併資產負債表

編製單位：北京京客隆商業集團股份有限公司

金額單位：人民幣元

項目	本集團截至	聯超公司截至	備考調整				經擴大集團截至
	2017年6月30日 未經審計合併 資產負債表	2017年6月30日 經審計資產 負債表	支付代價 附註三、3	調整可辨認資產 相對公允價值 附註三、4	模擬合併過程 中的相關抵銷 及重分類調整 附註三、5	印花稅調整 附註三、6	2017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					
流動資產：							
貨幣資金	804,430,553	545,941	-64,020,502	-	-	-	740,955,992
應收票據	-	-	-	-	-	-	-
應收賬款	1,680,857,193	-	-80,000,000	-	-	-	1,600,857,193
預付款項	914,708,539	-	-	-	-	-	914,708,539
應收利息	-	-	-	-	-	-	-
應收股利	-	-	-	-	-	-	-
其他應收款	161,671,769	31,800,000	-	-	-	-	193,471,769
存貨	1,585,578,614	-	-	-	-	-	1,585,578,614
一年內到期的非流動資產	-	-	-	-	-	-	-
其他流動資產	399,001,241	3,712	-	-	-784,020	-	398,220,933
流動資產合計	5,546,247,909	32,349,653	-144,020,502	-	-784,020	-	5,433,793,040
非流動資產：							
可供出售金融資產	31,873,200	-	-	-	-24,935,200	-	6,938,000
持有至到期投資	-	-	-	-	-	-	-
長期股權投資	-	-	244,020,502	-	-244,020,502	-	-
投資性房地產	131,247,506	133,622,874	-	104,905,532	-169,255,552	-	200,520,360
固定資產	1,038,215,641	4,954	-	-	42,779,401	-	1,080,999,996
在建工程	104,846,897	-	-	-	-	-	104,846,897
固定資產清理	1,493,905	-	-	-	-	-	1,493,905
無形資產	191,203,438	-	-	-	126,476,151	-	317,679,589
商譽	86,673,788	-	-	-	-	-	86,673,788
長期待攤費用	509,552,380	-	-	-	-	-	509,552,380
遞延所得稅資產	21,352,400	-	-	-	-	-	21,352,400
其他非流動資產	303,351,343	-	-100,000,000	-	-	-	203,351,343
非流動資產合計	2,419,810,498	133,627,828	144,020,502	104,905,532	-268,955,702	-	2,533,408,658
資產總計	7,966,058,407	165,977,481	-	104,905,532	-269,739,722	-	7,967,201,698

經擴大集團未經審計備考合併資產負債表(續)

編製單位：北京京客隆商業集團股份有限公司

金額單位：人民幣元

項目	本集團截至 2017年6月30日 未經審計合併 資產負債表	聯超公司截至 2017年6月30日 經審計資產 負債表	支付代價 附註三、3	備考調整		印花稅調整 附註三、6	經擴大集團截至 2017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		調整可辨認資產 相對公允價值 附註三、4	模擬合併過程 中的相關抵銷 及重分類調整 附註三、5		
流動負債：							
短期借款	2,193,254,875	-	-	-	-	-	2,193,254,875
應付票據	452,628,131	-	-	-	-	-	452,628,131
應付賬款	1,088,932,875	-	-	-	-	-	1,088,932,875
預收款項	404,323,759	-	-	-	-	-	404,323,759
應付職工薪酬	1,578,218	-	-	-	-	-	1,578,218
應交稅費	97,358,397	15,047	-	-	-	122,010	97,495,454
應付利息	-	-	-	-	-	-	-
應付股利	16,229,701	-	-	-	-	-	16,229,701
其他應付款	214,578,355	1,912,264	-	-	-784,020	-	215,706,599
一年內到期的非流動負債	-	-	-	-	-	-	-
其他流動負債	593,738,886	-	-	-	-	-	593,738,886
流動負債合計	5,062,623,197	1,927,311	-	-	-784,020	122,010	5,063,888,498
非流動負債：							
長期借款	-	-	-	-	-	-	-
應付債券	748,302,553	-	-	-	-	-	748,302,553
長期應付款	-	-	-	-	-	-	-
專項應付款	-	-	-	-	-	-	-
預計負債	-	-	-	-	-	-	-
遞延收益	-	-	-	-	-	-	-
遞延所得稅負債	2,563,473	-	-	-	-	-	2,563,473
其他非流動負債	52,132,484	-	-	-	-	-	52,132,484
非流動負債合計	802,998,510	-	-	-	-	-	802,998,510
負債合計	5,865,621,707	1,927,311	-	-	-784,020	122,010	5,866,887,008
股東權益：							
股本	412,220,000	10,000,000	-	-	-10,000,000	-	412,220,000
資本公積	605,008,846	156,234,600	-	104,905,532	-261,140,132	-	605,008,846
其他綜合收益	3,968,031	-	-	-	-	-	3,968,031
盈餘公積	142,729,211	-	-	-	-	-	142,729,211
未分配利潤	482,110,026	-2,184,430	-	-	2,184,430	-122,010	481,988,016
歸屬於母公司股東權益合計	1,646,036,114	164,050,170	-	104,905,532	-268,955,702	-122,010	1,645,914,104
少數股東權益	454,400,586	-	-	-	-	-	454,400,586
股東權益合計	2,100,436,700	164,050,170	-	104,905,532	-268,955,702	-122,010	2,100,314,690
負債和股東權益總計	7,966,058,407	165,977,481	-	104,905,532	-269,739,722	-	7,967,201,698

法定代表人：李建文

主管會計工作負責人：李春燕

會計機構負責人：裴連環

經擴大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**」)《第五屆董事會第八次會議決議》，本公司擬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首聯公司持有的北京聯超商業有限公司(以下簡稱「**聯超公司**」)85%的股權，根據本公司與首聯公司簽署的框架協議約定，本次交易價格為人民幣244,020,502元。聯超公司是2014年4月在中國註冊成立的有限公司，由首聯公司及本公司共同出資設立，註冊資本為人民幣1,000萬元。其中首聯公司持股85%，本公司持股15%。聯超公司以物業出租為主要經營活動。當本次交易完成後，聯超公司成為本公司的全資附屬公司。

二、 未經審計備考財務資料的編製基礎

未經審計備考財務資料是本公司擬進行本次收購事項的目的而編製。

下文載列說明用途的經擴大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，聯超公司成為本公司的全資附屬公司對本集團(本公司及其附屬子公司統稱「**本集團**」)的影響(假設該股權轉讓已於2017年6月30日完成)。

未經審計備考財務資料是根據本集團2017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，假設股權轉讓於2017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經擴大集團的財務狀況。

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、 經擴大集團未經審計備考財務資料附註

- 1、 本集團截至2017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，與本公司2017年中期報告數據一致。
- 2、 聯超公司截至2017年6月30日經審計資產負債表金額摘錄自聯超公司經審計的財務報表(載於本通函附錄二內)。
- 3、 支付代價

(1) 關於被購買方不構成業務的判斷及處理

根據《企業會計準則第20號—企業合併》及其應用指南、講解的規定，業務是指企業內部某些生產經營活動或資產負債的組合，該組合具有投入、加工處理和產出能力，能夠獨立計算其成本費用或所產生的收入。業務通常具備「投入」、「加工處理過程」和「產出」三個要素。被購買方聯超公司屬於「單一資產實體」(單一資產實體是指某一實體的總資產額中，佔據絕對比重的是一項具有不可替代性的特定可辨認資產的價值，除此以外的其他資產、負債的價值都是顯著不重

大的)，本公司收購聯超公司，目的是收購其不可替代性的特定可辨認資產——投資性房地產，本次收購雖取得了對被購買方的控制權，但不構成業務合併。

購買方個別報表層面：長期股權投資屬於企業合併以外的其他原因形成，應按照《企業會計準則第2號——長期股權投資》規定進行初始計量，按照實際支付的購買價款作為初始投資成本。

購買方合併報表層面：按照《企業會計準則講解》「如果一個企業取得了對另一個或多個企業的控制權，而被購買方(或被合併方)並不構成業務，則該交易或事項不形成企業合併。企業取得了不形成業務的一組資產或是淨資產時，應將購買成本按購買日所取得各項可辨認資產、負債的相對公允價值基礎進行分配，不按照企業合併準則進行處理」的規定處理。

(2) 收購成本增加長期股權投資

收購事項的支付代價為人民幣244,020,502元，增加長期股權投資人民幣244,020,502元。

根據本公司與首聯公司於2007年2月10日簽署的《北京京客隆商業集團股份有限公司特許加盟合同》，截至本協議簽署日，首聯公司尚欠本公司8,000萬元銷貨款。

根據本公司與首聯公司2016年1月1日簽署的《框架協議》，本公司於2017年2月4日向首聯公司支付訂約保證金5,000萬元，約定可折抵股權轉讓價款。

本公司與首聯公司於2016年1月1日簽署的《借款協議書》，由首聯公司向本公司借款，借款金額5,000萬元，借款期限自2016年2月4日至2017年12月31日。

本公司與首聯公司現一致同意將該收購事項代價用於抵償首聯公司向本公司的銷貨款、訂約保證金、借款後，剩餘代價共計人民幣64,020,502元用現金支付。

4、 調整可辨認資產相對公允價值

(1) 調整可辨認資產相對公允價值

已收購資產組合併不構成業務，因此收購事項作為收購資產入賬。見附註三、3。

本次交易中，本公司取得了不形成業務的一組淨資產時，將購買成本按購買日所取得各項可辨認資產、負債的相對公允價值基礎進行分配。假設本公司以人民幣244,020,502元收購首聯公司持有的聯超85%股權，原持有聯超15%的股權投資成本為人民幣24,935,200元，本公司對聯

超公司的投資成本共計為268,955,702元，也就是聯超公司的淨資產相對公允價值為268,955,702元。

聯超公司可辨認資產(投資性房地產)公允價值應調整增加104,905,532元(取得聯超公司15%股權投資成本24,935,200元+取得聯超公司85%股權投資成本244,020,502元-聯超公司賬面淨資產164,050,170元)。

(2) 投資性房地產按相對公允價值調整後未發生減值

聯超公司股權交易價格以具有證券業務資格的資產評估機構出具的評估報告的評估結果為基礎，由交易雙方協商確定。威格斯資產評估顧問有限公司出具的RHKK/CTSK/VA27327-2017號估值證書載明：於2017年7月31日，聯超公司房屋、土地評估價值為人民幣292,480,000元。

調整後投資性房地產相對公允價值為238,528,406元，其計算過程如下：①本公司前期取得聯超公司15%股權投資成本為24,935,200元，本公司本次取得聯超公司85%股權投資成本為244,020,502元，共計取得聯超公司100%股權投資成本為268,955,702元；②2017年6月30日聯超公司扣除投資性房地產後的其他資產賬面價值合計數額為32,354,607元，負債賬面價值總額為1,927,311元；③將上述取得的聯超公司100%股權投資成本(268,955,702元)減去2017年6月30日聯超公司扣除投資性房地產後的其他資產賬面價值合計數額(32,354,607元)，加上負債賬面價值總額(1,927,311元)，可得出調整後投資性房地產相對公允價值為238,528,406元。

調整後投資性房地產相對公允價值小於上述威格斯資產評估顧問有限公司對聯超公司房屋、土地評估價值，因此，投資性房地產未發生減值。

5、 模擬合併過程中的相關抵銷及重分類調整

(1) 投資及權益抵銷

假設收購事項已於2017年6月30日完成，則本公司投資成本268,955,702元與聯超公司淨資產268,955,702元抵銷。

(2) 往來合併抵銷

假設收購事項已於2017年6月30日完成，則聯超公司向本集團租賃物業所產生的於2017年6月30日預收租金人民幣784,020元已抵銷。

(3) 對聯超公司出租給本集團的投資性房地產進行重分類調整

根據2015年4月本公司附屬公司北京京客隆首超商業有限公司(以下簡稱「首超公司」)與聯超公司簽訂的補充租賃協議，1幢1層、4幢、5幢物業租賃予首超公司，其中1幢1層用於超市經營，4幢、5幢用於辦公。租期為2009年1月1日至2028年12月31日；同時根據2015年12月本公司附屬公司北京京客隆昊天酒店管理有限公司(以下簡稱「昊天酒店」)與聯超公司簽訂的租賃協議，1幢2層物業租賃予昊天酒店，用於開辦經濟型商務酒店，租期為2016年1月1日至2035年12月31日。本次交易事項完成後，本集團1幢1-2層、4幢、5幢物業將繼續用於超市及經濟型商務酒店經營及辦公。假設收購事項完成，合併聯超公司後，在集團合併層面，上述兩項租賃物業屬於自有房產，不再屬於投資性房地產，因此應進行重分類調整，重分類調整後，固定資產增加

42,779,401元(計算依據：1幢1-2層、4幢、5幢等房屋於2017年6月30日的賬面價值合計為38,817,628元，加上上述4、(1)中所述可辨認資產公允價值調增3,961,773元(只包含房屋)，可得出應進行重分類調整的固定資產價值為42,779,401元)；無形資產增加126,476,151元(計算依據：2017年6月30日聯超公司土地使用權賬面價值為85,970,469元，加上上述4、(1)中所述可辨認資產公允價值調增100,042,070元(只包含土地)，土地使用權公允價值共計186,012,539元，按本集團租賃房屋(1幢1-2層、4幢、5幢)面積(12,051.44平方米)占所有房屋建築面積(17,724.44平方米)的比例，可計算得出應進行重分類調整的無形資產的價值為126,476,151元)；投資性房地產減少169,255,552元(上述固定資產重分類調增42,779,401元與無形資產重分類調增126,476,151元之和)。其餘物業繼續出租予本公司以外第三方使用的，仍作為投資性房地產列報。

6、印花稅調整

按股權轉讓協議所記載轉讓價格244,020,502元的0.05%，計算應繳納印花稅122,010元。建議收購事項完成後實施。

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398號

嘉域大廈

10樓



敬啟者：

吾等謹遵照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**」）之指示，對北京聯超商業有限公司於中華人民共和國（「**中國**」）所持有之物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，藉以向閣下提供吾等對該物業權益於二零一七年七月三十一日（「**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，吾等按現有租約所得之租金收入淨額資本化計算進行估值，並就物業之復歸收入潛力作出適當撥備。吾等亦採用直接比較法，假設物業權益按現況交吉出售，並且參照有關市場同類的銷售交易估值。吾等採用該兩種估值方法的加權平均數來評估物業權益的市場價值。

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國浩律師(北京)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(香港測量師學會)所頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)及香港聯合交易所有限公司所頒佈之《證券上市規則》第五章以及第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)。於二零一七年七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0.861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

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

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)
MRICS MHKIS MSc (e-com)
中國房地產估值師
謹啟

二零一七年九月十三日

附註：特許測量師何繼光先生擁有MRICS MHKIS MSc(e-com)資格，於進行香港物業估值方面擁有逾二十九年經驗，且於進行中國物業估值方面擁有逾二十二年經驗。

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	於二零一七年七月三十一日現況下之市值
位於中國北京市大興區西紅門路6號的土地及其上五幢商業樓宇	該物業包括一幅土地面積約為28,574.36平方米的土地連同其上一九九九年至二零零五年期間落成的五幢商業樓宇。	該物業已根據三份租約出租予三名租戶。	人民幣 292,480,000元 (相當於約 339,700,000港元)
	該等樓宇的總建築面積約為17,724.44平方米。		
	該物業獲授的土地使用權年期於二零五零年七月十九日屆滿，作商業用途。		

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：京興國用(2015出)第00071號)，該物業土地面積約為28,574.36平方米的土地使用權已授予北京聯超商業有限公司，土地使用權年期於二零五零年七月十九日屆滿，作商業用途。
2. 根據房屋所有權證(文件編號：X京房權證興字第194098號)，該物業的五幢樓宇的房屋所有權歸屬於北京聯超商業有限公司，總建築面積約為17,724.44平方米，作商業用途。
3. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
 - (i) 北京聯超商業有限公司擁有對外出租上述房屋的權利；
 - (ii) 北京聯超商業有限公司其與北京京客隆昊天酒店管理有限公司、北京京客隆首超商業有限公司、張會甯、瞿飛簽訂的《房屋租賃合同》均合法有效；及
 - (iii) 上述房屋不存在任何抵押、質押等權利限制情況。

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)於二零一七年八月四日進行視察。

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. 董事，監事及主要行政人員之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事，監事及主要行政人員於本公司及其聯繫法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)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的權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》有關條文規定，本公司董事，監事或主要行政人員被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或(ii)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(iii)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 股的股數	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
商永田	個人	989,451	0.43	0.24
李春燕	個人	505,992	0.22	0.12
劉躍進	個人	375,151	0.16	0.09
李順祥	個人	5,210,428	2.26	1.26
楊寶群	個人	1,042,086	0.45	0.25
劉文瑜	個人	365,151	0.16	0.09
姚婕	個人	125,051	0.05	0.03
王虹	個人	186,696	0.08	0.05

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，監事或主要行政人員與本公司或任何聯繫法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)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的權

益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》有關條文規定，董事，監事或主要行政人員被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或(ii)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或淡倉，或(iii)根據《標準守則》或其他規定，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第336條須記入本公司持有登記冊內的權益或淡倉：

於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 (%)
北京市朝陽 副食品總公司	實益擁有人	167,409,808	72.77	40.61

於本公司H股之好倉

名稱	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 (%)
Schroders Plc (Note 1)	19,977,000(L)	10.96	4.85
China Galaxy International Asset Management (Hong Kong) Co., Limited (Note 2)	14,231,500(L)	7.81	3.45
China Galaxy International SPC (acting for and on behalf of China Galaxy Value Fund I SP) (Note 3)	13,117,000(L)	7.20	3.18
Schroder Investment Management (Hong Kong) Limited (Note 4)	13,036,000(L)	7.16	3.16
Citigroup Inc. (Note 5)	11,134,000(L)	6.11	2.70

(L)-好倉

附註：

1. 此等19,977,000股H股由Schroders Plc以投資經理的身份持有權益。
2. 此等14,231,500股H股由China Galaxy International Asset Management (Hong Kong) Co., Limited以投資經理身份持有權益。
3. 此等13,117,000股H股由China Galaxy International SPC (acting for and on behalf of China Galaxy Value Fund I SP)以投資經理的身份持有權益。
4. 此等13,036,000股H股由Schroder Investment Management (Hong Kong) Limited以投資經理的身份持有權益。
5. 此等11,134,000股H股由Citigroup Inc.以投資經理的身份持有權益。

除本通函所披露者外，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。

於最後實際可行日期，非獨立董事王偉林先生擔任本公司控股股東的總經理。

4. 其他權益披露

(i) 於競爭業務之權益

本集團主要從事日用消費品的零售及批發業務，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益。

(ii) 於資產之權益

於最後實際可行日期，本公司概無董事、監事於本集團任何成員公司自2016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。

(iii) 於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，本公司概無任何董事、監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。

5. 董事服務合約

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、仲裁或行政程序，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、仲裁或行政程序或索償。

7. 重大合約

本集團成員公司曾於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立屬重大或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 協議；
- (ii) 就本收購事項而言，根據本公司與轉讓方於2016年1月1日簽署的《框架協議》，向轉讓方支付人民幣5,000萬元保證金；
- (iii) 於2016年1月1日，根據轉讓方與本公司簽署的《借款協議書》，由轉讓方向本公司借款人民幣5,000萬元(或為代價的一組成部分)。

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
瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)	註冊會計師
威格斯資產評估顧問有限公司	專業測量師及估值師
國浩律師(北京)事務所	中國法律顧問

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2016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. 一般資料

- (i) 本公司之公司秘書為李博先生，彼為香港會計師公會會員、澳洲會計師公會會員。
- (ii) 本公司之中國註冊辦公及主要營業地點位於中國北京市朝陽區新源街45號。
- (iii) 本公司之香港營業地點位於香港中環遮打道18號歷山大道20樓。

10. 備查文件

以下文件之副本，可由本通函日期起至2017年9月27日（包括該日）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，位於香港中環遮打道18號歷山大廈20樓查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及公司章程；
- (ii) 本公司截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度之年報；
- (iii) 本通函所載之董事會函件；
- (iv) 會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (v) 瑞華會計師事務所（特殊普通合伙）就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出的函件，其全文載於本通函附錄四；
- (vi) 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五；
- (vii) 本附錄「8.專家及同意書」一節所述之同意書；

- (viii) 重大合約，涉及本附錄中標題下的「7. 重大合約」一節所述之內容；及
- (ix) 本通函。