

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)

關連交易
2023年租賃協議

2023年租賃協議

鑒於現有租賃協議將於2023年12月31日到期，且董事會擬繼續租賃根據現有租賃協議租賃的某些物業，於2023年12月15日，(i)本公司(作為承租人)分別與朝富公司、弘朝偉業和金朝陽(各自作為出租人)簽訂了2023年朝富租賃協議、2023年弘朝偉業租賃協議一和2023年金朝陽租賃協議；(ii)朝批商貿(本公司的非全資附屬公司，作為承租人)與弘朝偉業(作為出租人)簽訂了2023年弘朝偉業租賃協議二。

上市規則的涵義

截至本公告發佈之日，朝富公司為本公司的控股股東(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。由於弘朝偉業及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。因此，根據上市規則第14A章，簽訂2023年租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

鑒於2023年租賃協議項下擬進行的交易性質相似，且均於同一日期簽訂，及上述2023年租賃協議項下的出租人均屬於本公司同一組關連人士，該等交易須根據上市規則進行合併計算。由於本集團在2023年租賃協議項下應付租金總額的最高適用百分比率

* 僅供識別

(定義見上市規則)高於0.1%但低於5%，因此，簽訂2023年租賃協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章下的通函及獨立股東批准規定。

1. 背景資料

茲提述(i)本公司於2008年10月27日和2012年6月18日發佈的關於朝富公司租賃物業予本集團的公告，及(ii)本公司於2021年3月5日發佈的關於弘朝偉業及金朝陽租賃物業予本集團的公告。

鑒於現有租賃協議將於2023年12月31日到期，且董事會擬繼續租賃根據現有租賃協議租賃的某些物業，於2023年12月15日，(i)本公司(作為承租人)分別與朝富公司、弘朝偉業和金朝陽(各自作為出租人)簽訂了2023年朝富租賃協議、2023年弘朝偉業租賃協議一和2023年金朝陽租賃協議；(ii)朝批商貿(本公司的非全資附屬公司，作為承租人)與弘朝偉業(作為出租人)簽訂了2023年弘朝偉業租賃協議二。

2. 2023年租賃協議

下文載列每一份2023年租賃協議的主要條款摘要：

I. 2023年朝富租賃協議

日期： 2023年12月15日

承租人： 本公司

出租人： 朝富公司

擬租賃物業： 續租以下五處位於中國北京市朝陽區、總建築面積為5,606.92平方米的物業(「朝富物業」)：

(1) 北京市朝陽區紅廟北里4號樓；

(2) 北京市朝陽區高家園二區14號；

- (3) 北京市朝陽區垡頭北里9號樓院；
- (4) 北京市朝陽區農光里22號樓南側；及
- (5) 北京市朝陽區農光里22號樓。

續租期： 朝富物業的續租期自2024年1月1日起至2024年6月30日止。

固定總租金： 人民幣333,559.57元

II. 2023年弘朝偉業租賃協議一

日期： 2023年12月15日

承租人： 本公司

出租人： 弘朝偉業

擬租賃物業： 續租位於中國北京市朝陽區共計43處、總建築面積為77,794.46平方米的物業(「**弘朝偉業物業一**」)。

續租期： 弘朝偉業物業一的續租期自2024年1月1日起至2024年6月30日止。

固定總租金： 人民幣4,225,047.81元

弘朝偉業物業一當中，(i)23處物業用於經營21間便利店，總建築面積為17,508.26平方米；(ii)1處物業用於經營生鮮配送中心，總建築面積為12,239.16平方米；及(iii)19處物業用於經營14間超市，總建築面積為48,047.04平方米。

III. 2023年弘朝偉業租賃協議二

日期： 2023年12月15日

承租人： 朝批商貿

- 出租人：** 弘朝偉業
- 擬租賃物業：** 續租位於北京市朝陽區雙龍南里204號樓、總建築面積為9,051.6平方米的物業(「**弘朝偉業物業二**」)。
- 續租期：** 弘朝偉業物業二的續租期自2024年1月1日起至2024年6月30日止。
- 固定總租金：** 人民幣472,260.37元

IV. 2023年金朝陽租賃協議

- 日期：** 2023年12月15日
- 承租人：** 本公司
- 出租人：** 金朝陽
- 擬租賃物業：** 續租位於中國北京市朝陽區南湖中園211樓、總建築面積為15,000平方米的物業(「**金朝陽物業**」)。
- 續租期：** 金朝陽的續租期自2024年1月1日起至2024年6月30日止。
- 固定總租金：** 人民幣1,834,125元

除上述條款外，每一份2023年租賃協議都規定承租方應在協議簽訂後一次性向出租方支付租金。

在確定2023年租賃協議的應付租金時，董事已考慮(i)根據現有租賃協議所支付的租金，以及(ii)相關物業所在地區可比物業的現行市場租金。本集團擬使用其內部資源以支付2023年租賃協議項下應付租金。

3. 上市規則涵義

截至本公告發佈之日，朝富公司為本公司的控股股東(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。由於弘朝偉業及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。因此，根據上市規則第14A章，簽訂2023年租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

鑒於2023年租賃協議項下擬進行的交易性質相似，且均於同一日期簽訂，及上述2023年租賃協議項下的出租人均屬於本公司同一組關連人士，該等交易須根據上市規則進行合併計算。由於本集團在2023年租賃協議項下應付租金總額的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但低於5%，因此，簽訂2023年租賃協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章下的通函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，其他董事均未在2023年租賃協議中擁有任何重大利益，且無須就本公司有關2023年租賃協議的相關董事會決議投棄權票。

4. 簽訂2023年租賃協議的原因及裨益

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現有租賃協議租賃的物業，以維持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(包括獨立非執行董事)認為，繼續向朝富公司、弘朝偉業及金朝陽租賃2023年租賃協議項下的物業，可確保本集團經營的穩定性和連續性，對本集團有裨益，可節省與尋找可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，2023年租賃協議的條款(包括所涉及的租金)是雙方在公平協商後達成的，主要參考了現有租賃協議下的租金和相關物業所在地區的可比物業的現行市場租金。

鑒於上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為，2023年租賃協議是按一般商業條款或更佳的條款，並在集團的日常及一般業務過程中簽訂的，2023年租賃協議的條款是公平合理的，而且符合本公司和股東的整體利益。

5. 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

朝批商貿是一家於中國註冊成立的股份有限公司，及為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。

6. 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。

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朝富物業的續租事宜於2023年12月15日簽訂之現有朝富租賃協議的補充協議
「2023年弘朝偉業租賃協議一」	本公司與弘朝偉業就弘朝偉業物業一的續租事宜於2023年12月15日簽訂之現有弘朝偉業租賃協議的補充協議
「2023年弘朝偉業租賃協議二」	朝批商貿與弘朝偉業就弘朝偉業物業二的續租事宜於2023年12月15日簽訂之現有弘朝偉業租賃協議二的補充協議
「2023年金朝陽租賃協議」	本公司與金朝陽就金朝陽物業的續租事宜於2023年12月15日簽訂之現有金朝陽租賃協議的補充協議
「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
「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(前稱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

「朝富物業」	本公告標題為「2. 2023年租賃協議」中的「I. 2023年朝富租賃協議」一節所賦予的含義
「朝批商貿」	北京朝批商貿股份有限公司，一家於中國註冊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含義
「控股股東」	按上市規則所賦予的含義
「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
「現有朝富租賃協議」	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
「現有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，並經分別於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進行補充
「現有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，並經2012年6月13日及2014年11月25日簽訂的補充協議進行補充

「現有金朝陽租賃協議」	本公司與金朝陽於2004年5月10日簽訂的租賃協議，並經2019年8月7日簽訂的補充協議進行補充
「現有租賃協議」	現有朝富租賃協議、現有弘朝偉業租賃協議一、現有弘朝偉業租賃協議二和現有金朝陽租賃協議的統稱
「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
「H股股東」	H股持有人
「港元」	港元，香港法定貨幣
「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
「弘朝偉業物業一」	本公告標題為「2. 2023年租賃協議」中的「II. 2023年弘朝偉業租賃協議一」一節所賦予的含義
「弘朝偉業物業二」	本公告標題為「2. 2023年租賃協議」中的「III. 2023年弘朝偉業租賃協議二」一節所賦予的含義
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「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.*) (前稱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
「金朝陽物業」	本公告標題為「2. 2023年租賃協議」中的「IV. 2023年金朝陽租賃協議」一節所賦予的含義

「上市規則」	聯交所證券上市規則
「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
「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
潘學敏
 公司秘書

中華人民共和國北京
 2023年12月15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、李慎林先生及張紅波先生；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。