

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)

**有關收購物業之
主要交易**

收購事項

董事會欣然宣佈，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。該物業地址為中國北京市懷柔區開放路丙46號，賣方自2009年1月起將該物業出租予本集團用於超市經營之用。

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。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准該協議及其據此擬進行交易。依據上市規則的規定，本公司將寄發的通函載有(其中包括)有關該協議、收購事項以及上市規則要求股東提供的信息的進一步詳情。本公司需要額外時間確定及編制若干資料以供載入通函，該通函預期將於2020年12月23日或之前寄發於股東。

* 僅供識別

收購事項

董事會欣然宣佈，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。

以下載列該協議之主要條款：

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。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之用。

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日的初步評估價值為人民幣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後(「**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買方支付代價的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。

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。截至本公告刊發日，賣家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，而線下的店舖網點資

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，鞏固線下店舖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。

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。

上市規則之含義

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。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准該協議及其據此擬進行交易。依據上市規則的規定，本公司將寄發的通函載有(其中包括)有關該協議、收購事項以及上市規則要求股東提供的信息的進一步詳情。本公司需要額外時間確定及編製若干資料以供載入通函，該通函預期將於2020年12月23日或之前寄發於股東。

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：

「收購事項」 指 買方根據該協議條款及條件收購物業；

「該協議」 指 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」	指	北京中勤永勵資產評估有限責任公司 (Beijing Zhongqin Yongli Asset Appraisal Co., Ltd.)*(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日的價值所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」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	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」	指	本公告標題下「收購事項－先決條件」所賦予涵義；
「關聯人士」	指	上市規則中所賦予涵義；
「代價」	指	本公告標題下「收購事項－代價及決定代價的基礎」所賦予涵義；
「董事」	指	本公司的董事；
「內資股」	指	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」	指	內資股持有人
「股東特別大會」	指	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」	指	本公司及附屬公司；
「H股」	指	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」	指	H股持有人
「香港物業評估」	指	本公告標題下「收購事項—代價及決定代價的基礎」所賦予涵義；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「該物業」	指	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」	指	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」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股份」	指	本公司股份，包含內資股及H股，根據文意所述；
「股東」	指	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」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方或北京首聯」	指	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；
「%」	指	百分比。

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
二零二零年十一月三十日

於本公告公佈之日，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。

* 僅供識別