
此乃要件 請即處理

閣下如對本補充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，應立即將本補充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補充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補充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)

股東週年大會補充通函

(1) 非常重大收購及關連交易
關於2024年租賃協議
租賃補充協議
及

(2) 2023年股東週年大會補充通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本補充通函應連同本公司於2024年4月30日向股東發送的通函及2023年股東週年大會通告一併閱讀。載於本補充通函內第AGM-1頁至第AGM-4頁的2023年股東週年大會補充通告應與2024年4月30日的2023年股東週年大會通告一併閱讀。

獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本補充通函第25頁至第26頁。邁時資本致獨立董事委員會及獨立股東意見的函件載於本補充通函第27頁至第48頁。

無論閣下是否有意出席2023年股東週年大會，務請閣下將本補充通函附隨的有關補充代理人委任表格按其印備的指示填妥，並在切實可行的情況下盡快將有關補充代理人委任表格於2023年股東週年大會或任何續會指定舉行時間24小時前送回。閣下填妥及交回補充代理人委任表格後，屆時仍可按本身意願親身出席2023年股東週年大會或其它任何續會，並於會上投票。

2024年6月7日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	25
適時資本函件	27
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 基本資料	II-1
附錄三 – 物業估值報告	III-1
2023年股東週年大會補充通告	AGM-1

釋 義

於本補充通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「2023年股東週年大會」	本公司2024年6月28日(星期五)舉行的股東週年大會或其任何續會，有關詳情載於股東週年大會通函中。
「2023年朝富租賃協議」	本公司與朝富公司就2023年朝富物業的續租事宜簽訂的日期為2023年12月15日的原朝富租賃協議的補充協議
「2023年朝富物業」	2023年朝富租賃協議項下的租賃物業，詳情載於本公司日期為2023年12月15日的公告
「2023年弘朝偉業租賃協議一」	本公司與弘朝偉業就2023年弘朝偉業物業一的續租事宜簽訂的日期為2023年12月15日的原弘朝偉業租賃協議一的補充協議
「2023年弘朝偉業租賃協議二」	朝批商貿與弘朝偉業就2023年弘朝偉業物業二的續租事宜簽訂的日期為2023年12月15日的原弘朝偉業租賃協議二的補充協議
「2023年弘朝偉業物業一」	2023年弘朝偉業租賃協議一項下的租賃物業，詳情載於本公司2023年12月15日發出的公告內
「2023年弘朝偉業物業二」	2023年弘朝偉業租賃協議二項下的租賃物業，詳情載於本公司2023年12月15日發出的公告內
「2023年金朝陽租賃協議」	本公司與金朝陽就2023年金朝陽物業的續租事宜簽訂的日期為2023年12月15日的原金朝陽租賃協議的補充協議
「2023年金朝陽物業」	2023年金朝陽租賃協議項下的租賃物業，詳情載於本公司2023年12月15日發出的公告內
「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

釋 義

「2024年朝富租賃協議」	本公司與朝富公司簽訂的日期為2024年5月10日關於租賃2024年朝富物業的租賃協議
「2024年朝富物業」	本補充通函「董事會函件」內標題為「2. 2024年租賃協議」中的「I. 2024年朝富租賃協議」一節所賦予的含義
「2024年弘朝偉業租賃協議一」	本公司與弘朝偉業簽訂的日期為2024年5月10日關於租賃2024年弘朝偉業物業一的租賃協議
「2024年弘朝偉業租賃協議二」	朝批商貿與弘朝偉業簽訂的日期為2024年5月10日關於租賃2024年弘朝偉業物業二的租賃協議
「2024年弘朝偉業租賃協議三」	本公司與弘朝偉業簽訂的日期為2024年5月10日關於租賃2024年弘朝偉業物業三的租賃協議
「2024年弘朝偉業物業一」	本補充通函「董事會函件」內標題為「2. 2024年租賃協議」中的「II. 2024年弘朝偉業租賃協議一」一節所賦予的含義
「2024年弘朝偉業物業二」	本補充通函「董事會函件」內標題為「2. 2024年租賃協議」中的「III. 2024年弘朝偉業租賃協議二」一節所賦予的含義
「2024年弘朝偉業物業三」	本補充通函「董事會函件」內「2. 2024年租賃協議」中的「IV. 2024年弘朝偉業租賃協議三」一節所賦予的含義
「2024年金朝陽租賃協議」	本公司與金朝陽簽訂的日期為2024年5月10日關於租賃2024年金朝陽物業的租賃協議
「2024年金朝陽物業」	本補充通函「董事會函件」內標題為「2. 2024年租賃協議」中的「V. 2024年金朝陽租賃協議」一節所賦予的含義
「2024年租賃協議」	2024年朝富租賃協議、2024年弘朝偉業租賃協議一、2024年弘朝偉業租賃協議二、2024年弘朝偉業租賃協議三及2024年金朝陽租賃協議的統稱

釋 義

「5%界線」	上市規則第14A.76(2)所述的界線
「股東週年大會通函」	本公司日期為2024年4月30日的關於2023年股東週年大會事宜的通函
「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(更名前為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)
「朝富集團」	朝富公司，弘朝偉業和金朝陽
「朝批商貿」	北京朝批商貿股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，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涵義
「控股股東」	按上市規則所賦予的涵義
「董事」	本公司董事
「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
「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

釋 義

「H股股份過戶登記處」	香港中央證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室
「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
「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
「獨立董事委員會」	董事會下設的委員會，由王利平先生、陳立平先生及葛文達先生組成
「獨立財務顧問」或「邁時資本」	邁時資本有限公司，本公司就關於2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項向獨立董事委員會和獨立股東提供建議而委任的獨立財務顧問
「獨立股東」	無需於相關(審議並，如合適，批准2024年租賃協議及租賃補充協議的)股東大會上投票棄權的股東
「獨立估值師」	北京中企華土地房地產資產評估有限公司，本公司委任的適格獨立估值師
「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.)*(更名前為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
「最後實際可行日期」	2024年6月3日，就確定本補充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

釋 義

「原朝富租賃協議」	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
「原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
「原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，並分別於2012年6月13日及2014年11月25日簽訂補充協議進行補充
「原金朝陽租賃協議」	本公司與金朝陽於2004年5月10日簽訂的租賃協議，並通過2019年8月7日簽訂的補充協議進行補充
「中國」	中華人民共和國，而就本補充補充通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業估值報告」	獨立估值師關於(i)2024年租賃協議中的租賃物業(不包括一處免租金的物業)及(ii)屬於租賃補充協議範圍但不屬於2024年租賃協議範圍的物業出具的日期為2024年6月7日物業估值報告。
「人民幣」	人民幣元，中國法定貨幣
「董事會秘書」	本公司董事會的董事會秘書
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法律571章)
「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
「監事」	本公司監事

釋 義

「朝富租賃補充協議」	本公司與朝富公司於2024年5月10日簽訂的2023年朝富租賃協議之補充協議
「弘朝偉業租賃補充協議一」	本公司與弘朝偉業於2024年5月10日簽訂的2023年弘朝偉業租賃協議一之補充協議
「弘朝偉業租賃補充協議二」	朝批商貿與弘朝偉業2024年5月10日簽訂的2023年弘朝租賃協議二之補充協議
「金朝陽租賃補充協議」	本公司與金朝陽於2024年5月10日簽訂的2023年金朝陽租賃協議之補充協議
「租賃補充協議」	租賃補充協議為朝富租賃補充協議、弘朝偉業租賃補充協議一、弘朝偉業租賃補充協議二以及金朝陽租賃補充協議的統稱
「平方米」	平方米
「%」	百分比

* 僅供識別



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：
張立偉先生(董事長)
王虹女士
張紅波先生
楊文生先生

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：
李建文先生
張彥女士

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：
葛文達先生
王利平先生
陳立平先生

2024年6月7日

致各位股東

敬啟者，

(1) 非常重大收購及關連交易
關於2024年租賃協議
租賃補充協議
及
(2) 2023年股東週年大會補充通告

1. 緒言

茲提述本公司於2024年5月10日關於2024年租賃協議及租賃補充協議發出的公告。

* 僅供識別

董事會函件

本補充通函旨在向閣下提供2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項詳情，獨立董事會意見函件，適時資本的意見，以及獨立估值師所擬備的物業估值報告。

2023年股東週年大會補充通告載於本補充通函第AGM-1頁至第AGM-4頁。

2. 背景資料

鑒於2023年租賃協議將於2024年6月30日到期，且董事會擬繼續租賃2023年租賃協議項下的某些物業，於2024年5月10日，①本公司(作為承租人)(i)與朝富公司(作為出租人)簽訂了2024年朝富租賃協議，(ii)與金朝陽(作為出租人)簽訂了2024年金朝陽租賃協議，及(iii)與弘朝偉業(作為出租人)簽訂了2024年弘朝偉業租賃協議一及2024年弘朝偉業租賃協議三；及②朝批商貿(本公司之非全資附屬公司，作為承租人)與弘朝偉業(作為出租人)簽訂了2024年弘朝偉業租賃協議二。為釐定2024年租賃協議項下的租金標準，本公司已委聘獨立估值師就相關物業的租金水平進行估值。

同日(2024年5月10日)①本公司(作為承租人)分別與朝富公司、弘朝偉業及金朝陽(各自作為出租人)簽訂了朝富租賃補充協議、弘朝偉業租賃補充協議一和金朝陽租賃補充協議；及②朝批商貿(作為承租人)與弘朝偉業(作為出租人)簽訂了弘朝偉業租賃補充協議二，以修訂2023年租賃協議項下的固定總租金(此前在並未獲取專業獨立估值師對租金標準進行估值的情況下確定)，參照上述租金估值，將2023年租賃協議項下的租金(日/平方米)與2024年租賃協議項下的租金標準設定在相同或相近的水平或為現行市場水平，從而增強朝富公司、弘朝偉業及金朝陽(視情況而定)與本公司及朝批商貿(視情況而定)簽訂相關2024年租賃協議的意願與動力。

3. 2024年租賃協議

下文載列每一份2024年租賃協議的主要條款摘要：

I. 2024年朝富租賃協議

日期： 2024年5月10日

承租人： 本公司

出租人： 朝富公司

董事會函件

擬租賃的物業： 位於北京市朝陽區高家園二區14號的物業，包括配套公共設施，建築面積共計為584.18平方米（「**朝富物業**」）。^{備註}

備註：關於2024年朝富物業的詳情，請參閱物業估值報告第一類第1項

租賃期限： 2024年朝富物業的租賃期限為五(5)年，自2024年7月1日起至2029年6月30日止。

租金： 5年租賃期內的應付租金總額為人民幣2,933,260.67元(含稅，不含稅租金共計為人民幣2,793,581.59元)，具體明細(含稅)如下：

租賃期間	應付租金 (人民幣元)
2024年7月1日至2024年9月30日	無(3個月免租期)
2024年10月1日至2025年6月30日	457,369.13
2025年7月1日至2026年6月30日	609,825.50
2026年7月1日至2027年6月30日	609,825.50
2027年7月1日至2028年6月30日	628,120.27
2028年7月1日至2029年6月30日	628,120.27
總計	2,933,260.67

II. 2024年弘朝偉業租賃協議一

日期： 2024年5月10日

承租人： 本公司

出租人： 弘朝偉業

擬租賃物業： 位於中國北京市朝陽區共計32處物業，包括配套公共設施，建築面積共計為57,633.75平方米（「**2024年弘朝偉業物業一**」）。^{備註}

備註：參閱以下關於2024年弘朝偉業物業一(不包括租賃給本公司的一處免租的物業)的詳情：

- (1) 物業估值報告第一類第2至26項及第27項具體詳述了相關租賃予本公司的物業情況，及
- (2) 物業估值報告第一類第28項至第32項。

董事會函件

租賃期限： 2024年弘朝偉業物業一的租賃期限為五(5)年，自2024年7月1日起至2029年6月30日止。

租金： 5年租賃期內的應付租金總額為人民幣346,567,769.81元(含稅，不含稅租金共計為人民幣330,064,542.68元)，具體明細(含稅)如下：

租賃期間	應付租金 (人民幣元)
2024年7月1日至2024年9月30日	無(3個月免租期)
2024年10月1日至2025年6月30日	54,038,633.55
2025年7月1日至2026年6月30日	72,051,511.39
2026年7月1日至2027年6月30日	72,051,511.39
2027年7月1日至2028年6月30日	74,213,056.74
2028年7月1日至2029年6月30日	74,213,056.74
總計	346,567,769.81

2024年弘朝偉業物業一中，預計將有6處、建築面積共計為4,340.74平方米的物業用於經營6間便利店，16處、建築面積共計為43,737.09平方米的物業用於經營15間超市，10處、建築面積共計為9,555.92平方米的物業，將由本集團作對外租賃。

III. 2024年弘朝偉業租賃協議二

日期： 2024年5月10日

承租人： 朝批商貿

出租人： 弘朝偉業

擬租賃物業： 位於北京市朝陽區雙龍南里204號樓，包括配套公共設施，建築面積共計為9051.6平方米(「**2024年弘朝偉業物業二**」)。(備註)

備註：關於2024年弘朝偉業物業二的詳情，請參閱物業估值報告第一類第27項對公司租賃的相關物業之描述。

租賃期限： 2024年弘朝偉業物業二的租賃期限為五(5)年，自2024年7月1日起至2029年6月30日止。

董事會函件

租金： 5年租賃期內的應付租金總額為人民幣45,608,437.23元(含稅，不含稅租金共計為人民幣43,436,606.89元)，具體明細(含稅)如下：

租賃期間	應付租金 (人民幣元)
2024年7月1日至2024年9月30日	無(3個月免租期)
2024年10月1日至2025年6月30日	7,111,502.69
2025年7月1日至2026年6月30日	9,482,003.58
2026年7月1日至2027年6月30日	9,482,003.58
2027年7月1日至2028年6月30日	9,766,463.69
2028年7月1日至2029年6月30日	9,766,463.69
總計	45,608,437.23

IV. 2024年弘朝偉業租賃協議三

日期： 2024年5月10日

承租人： 本公司

出租人： 弘朝偉業

擬租賃物業： 位於北京市朝陽區姚家園西口(食品公司)1幢等9幢房屋，包括配套公共設施，建築面積共計為12,239.16平方米(「**2024年弘朝偉業物業三**」)。(備註)

備註：關於2024年弘朝偉業物業三的詳情，請參閱物業估值報告第一類第34項。

租賃期限： 2024年弘朝偉業物業三的租賃期限為一(1)年，自2024年7月1日起至2025年6月30日止。

董事會函件

租金： 1年租賃期內的應付租金總額為人民幣1,252,649.21元(含稅，不含稅租金共計為人民幣1,192,999.25元)，具體明細(含稅)如下：

租賃期間	應付租金 (人民幣元)
2024年7月1日至2024年9月30日	無(3個月免租期)
2024年10月1日至2025年6月30日	1,252,649.21
總計	1,252,649.21

V. 2024年金朝陽租賃協議

日期： 2024年5月10日

承租人： 本公司

出租人： 金朝陽

擬租賃物業： 位於北京市朝陽區南湖中園211樓商業用房，包含配套公共設施，建築面積共計為14,494.6平方米(「**2024年金朝陽物業**」)。(備註)

備註：關於2024年金朝陽物業的詳情，請參閱物業估值報告第一類第33項。

續租期限： 2024年金朝陽物業的租賃期限為五(5)年，自2024年7月1日起至2029年6月30日止。

董事會函件

租金： 5年租賃期內的應付租金總額為人民幣76,342,333.47元(含稅，不含稅租金共計為人民幣72,706,984.26元)，具體明細(含稅)如下：

租賃期間	應付租金 (人民幣元)
2024年7月1日至2024年9月30日	無(3個月免租期)
2024年10月1日至2025年6月30日	11,903,690.25
2025年7月1日至2026年6月30日	15,871,587.00
2026年7月1日至2027年6月30日	15,871,587.00
2027年7月1日至2028年6月30日	16,347,734.61
2028年7月1日至2029年6月30日	16,347,734.61
總計	76,342,333.47

除上述條款外，每一份2024年租賃協議都明確了如下條款(下文所述的不同用途除外)：

物業用途： 2024年租賃協議(除2024年弘朝偉業租賃協議二以外)：

承租人可將租賃物業用於零售相關用途，包括但不限於超市經營、倉儲、招商、聯營、局部出租及開發新的經營項目等。

2024年弘朝偉業租賃協議二：

承租人可將租賃物業用於批發相關用途，包括但不限於辦公、物流、倉儲、招商、聯營、局部出租及開發新的經營項目等。

支付： 租金每半年預付一次。

先決條件： 相關2024年租賃協議的生效須以獲得獨立股東於本公司股東大會批准該協議為前提條件。

董事會函件

變更或終止： 相關2024年租賃協議如有變更或提前終止，應提前三個月以書面形式通知對方，協議的變更或提前終止只有在雙方以書面形式簽訂協議後才能進行。要求變更或提前終止的一方應賠償由此給對方造成的損失。

此外，關於2024年租賃協議的應付租金協議各方已經公平談判後達成一致，尤其，參考(i)物業估值報告所載獨立估值師對租金進行的估值；(ii)弘朝偉業為2024年弘朝偉業租賃協議三提供的租金折扣(與年租金的估值價相比)，(iii)相關物業所在地區可比物業的現行市場租金，以及(iv)2024年租賃協議租賃期間的預期通貨膨脹率。

獨立估值師擬備的物業估值報告全文已載列於本補充通函附錄三中，其中列出(i)根據2024年租賃協議租賃的物業(不包括一處免租金的物業)及(ii)在租賃補充協議範圍內，但不在2024年租賃協議範圍內的物業位置及估值租金(詳情參見下文)。

4. 租賃補充協議

下文載列每一份租賃補充協議的主要條款摘要：

I. 朝富租賃補充協議

日期： 2024年5月10日

承租人： 本公司

出租人： 朝富公司

經修訂的固定總租金： 基於以下，2023年朝富租賃協議中的固定總租金由人民幣333,559.57元變更為人民幣2,461,157.83元：

- (i) 2023年朝富物業建築面積共計為5,606.92平方米，其中，位於北京市朝陽區紅廟北里4號樓的部分物業(建築面積為2,230平方米)於2024年4月2日終止；及
- (ii) 修訂後的每日每平方米的租金介乎於人民幣2.86元至人民幣3.70元之間，視乎相關物業而定，經參考：

董事會函件

- ① 2024年朝富物業經估值的租金標準為人民幣2.86元/日/平方米；及
- ② (2024年租賃協議中未包含的4處物業)經估值的租金標準介乎於人民幣2.90元/日/平方米至人民幣3.70元/日/平方米之間。(備註)

備註：相關租賃物業的詳情，請參閱物業估值報告第二類第1至第5項。

本協議生效後，本公司一次性將差額部分，即人民幣2,127,598.26元，付清。

先決條件： 朝富租賃補充協議的生效須以獲得獨立股東於股東大會上對朝富租賃補充協議及2024年朝富租賃協議的批准為前提條件。

其他： 除上述各項修訂外，2023年朝富租賃協議的其他條款均保持不變。

II. 弘朝偉業租賃補充協議一

日期： 2024年5月10日

承租人： 本公司

出租人： 弘朝偉業

經修訂的固定總租金： 基於以下，2023年弘朝偉業租賃協議一中的固定總租金由人民幣4,225,047.81元變更為人民幣40,960,512.59元：

- (i) 2023年弘朝偉業物業一建築面積共計為77,794.46平方米，其中，3處租賃物業(建築面積共計為1,168.86平方米)於2024年3月27日終止；及
- (ii) 修訂後的每日每平方米的租金介乎於人民幣0.37元至人民幣10元之間，視乎相關物業^(備註1)而定，經參考：

董事會函件

- ① (與2024年弘朝偉業物業一範圍一致的物業)2024年弘朝偉業物業一經估值的租金標準介乎於人民幣1.44元^(備註2)/日/平方米至10元/日/平方米之間；
- ② (與2024年弘朝偉業物業三範圍一致的1處物業)每日每平方米的租金標準不變，與2024年弘朝偉業物業三的租金標準約人民幣0.37元/日/平方米一致，但低於經估值的人民幣2.15元/日/平方米的租金標準；及
- ③ (對不屬於2024年租賃協議範圍的其他9處物業)經估值的租金標準介乎於人民幣1.88元/日/平方米至人民幣6.04元/日/平方米之間。^(備註3)

備註：

- 1: 除2處免租金的物業
- 2: 除1處免租金的物業
- 3: 相關租賃物業的詳情，請參閱物業估值報告第二類第6至13及第15項

本協議生效後，本公司一次性將差額部分，即人民幣36,735,464.78元，付清。

先決條件： 弘朝偉業租賃補充協議一的生效須以獲得獨立股東於股東大會上對弘朝偉業租賃補充協議一、2024年弘朝偉業租賃協議一及2024年弘朝偉業租賃協議三的批准為前提條件。

其他： 除上述各項修訂外，2023年弘朝偉業租賃協議一的其他條款均保持不變。

III. 弘朝偉業租賃協議二

日期： 2024年5月10日

承租人： 朝批商貿

出租人： 弘朝偉業

董事會函件

**經修訂的固定總
租金：**

基於以下，2023年弘朝偉業租賃協議二中的固定總租金由人民幣472,260.37元變更為人民幣4,741,001.79元：

- (i) 2023年弘朝偉業物業二建築面積共計為9,051.6平方米；
及
- (ii) 修訂後的每日每平方米的租金為人民幣2.87元/日/平方米(參照2024年弘朝偉業物業二經估值的租金標準為人民幣2.87元/日/平方米)。(備註)

備註：相關2024年弘朝偉業物業二的詳情，請參閱物業估值報告第一類第27項載列的本公司相關租賃物業的說明。

本協議生效後，朝批商貿一次性將差額部分，即人民幣4,268,741.42元，付清。

先決條件：

弘朝偉業租賃補充協議二的生效須以獲得獨立股東於股東大會上對弘朝偉業租賃補充協議二及2024年弘朝偉業租賃協議二的批准為前提條件。

其他：

除上述各項修訂外，2023年弘朝偉業租賃協議二的其他條款均保持不變。

IV. 金朝陽租賃補充協議

日期： 2024年5月10日

承租人： 本公司

出租人： 金朝陽

**經修訂的固定總
租金：**

基於以下，2023年金朝陽租賃協議中的固定總租金由人民幣1,834,125元變更為人民幣8,212,500元：

- (i) 2023年金朝陽物業建築面積共計為15,000平方米；及
- (ii) 修訂後的租金標準為人民幣3元/日/平方米(參照2024年金朝陽物業經估值的租金標準為人民幣3元/日/平方米)。(備註)

董事會函件

備註：相關2024年金朝陽物業的詳情，請參閱物業估值報告第一類第33項。

本協議生效後，本公司一次性將差額部分，即人民幣6,378,375元，付清。

先決條件： 金朝陽租賃補充協議的生效須以獲得獨立股東於股東大會上對金朝陽租賃補充協議及2024年金朝陽租賃協議的批准為前提條件。

其他： 除上述各項修訂外，2023年金朝陽租賃協議的其他條款均保持不變。

5. 簽訂2024年租賃協議及租賃補充協議的原因及裨益

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2023年租賃協議租賃的物業，以維持其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，繼續向朝富集團租賃2024年租賃協議(除2024年弘朝偉業租賃協議三的租期為一(1)年外，其餘協議租期均為五(5)年)項下的物業，可確保本集團經營的穩定性和連續性(使本集團業務及收入不會因潛在的大規模搬遷而受到嚴重影響)，對本集團有裨益，可節省與尋找同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，如上文所述，關於2024年租賃協議的應付租金已經協議方公平談判後達成，尤其，參考了(i)獨立估值師對租金進行的估值，(ii)弘朝偉業對2024年弘朝偉業租賃協議三提供的租金折扣(與經估值的年租金相比)，(iii)在相關物業所在地區的同類物業的現行市場租金，及(iv)2024年租賃協議租賃期間的預期通貨膨脹率。

在2024年租賃協議的談判和籌備階段，獨立估值師已就2024年租賃協議下的相關物業的租金進行估值。協議方注意到，經估值的租金標準(構成2024年租賃協議項下租金的基礎)與2023年租賃協議下的租金標準(之前在沒有獲得獨立專業估價師估值的情況下確

董事會函件

定)之間存在顯著差異。由於2024年租賃協議本質上是2023年租賃協議的延續，並根據實際業務需求進行了一定範圍的調整。作為本集團與出租人之間商業談判的一部分，相關出租人要求本集團表達誠意，並要求參照上述租金估值修訂2023年租賃協議項下的租金，即將2023年租賃協議項下的租金標準(日/平方米)與2024年租賃協議項下的租金標準設定在相同或相近的水平或為現行市場水平。由於上述調整，2023年朝富租賃協議及2023年弘朝偉業租賃協議一項下的某些物業將不再出租(具體條款參見上述相關租賃補充協議)，因此不屬於2024年租賃協議的租賃範圍。由於該等物業的固定租金總額先前是根據原朝富租賃協議和原弘朝偉業租賃協議一(視情況而定)的租金標準確定的，故該等物業的固定租金總額亦調整為現行市場標準(基於上述租金估值)。本集團認為，租賃補充協議與2024年租賃協議是同一商業打包計劃的一部分，整體上為本集團帶來商業利益，租賃補充協議的簽訂將增強朝富集團簽訂2024年租賃協議的意願和動力。在這方面，每份租賃補充協議的生效不僅取決於相關租賃補充協議的獨立股東批准，還取決於獨立股東對相關2024年租賃協議的批准。

鑒於上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為，2024年租賃協議及租賃補充協議是在正常商業條款或更好的條件下，在集團的普通和通常業務過程中簽訂的，2024年租賃協議及租賃補充協議的條款是公平合理的，符合公司和股東的整體利益。本集團擬利用其內部資源支付2024年租賃協議及租賃補充協議項下的應付租金。

6. 上市規則的涵義

截至最後實際可行日期，朝富公司為本公司的控股股東(因此構成本公司的關連人士)，擁有本公司約40.61%的已發行股本。由於弘朝偉業、金朝陽均為朝富公司的全資附屬公司，因此，弘朝偉業、金朝陽也構成本公司的關連人士。此外，朝批商貿是本公司的非全資附屬公司。

董事會函件

根據中國《企業會計準則第21號-租賃準則》，2024年租賃協議項下的租賃物業將被確認為使用權資產，其總價值估算為人民幣417,176,413.23元。具體如下：

協議名稱	未經審計的使用 權資產代價金額 (人民幣元)	採用的增量 借款利率
(i) 2024朝富租賃協議	2,593,008.75	3.19%
(ii) 2024年弘朝偉業租賃協議一	306,366,654.99	3.19%
(iii) 2024年弘朝偉業租賃協議二	39,552,589.05	4.04%
(iv) 2024年弘朝偉業租賃協議三	1,177,373.22	3.19%
(v) 2024年金朝陽租賃協議	67,486,787.22	3.19%
總計	<u>417,176,413.23</u>	

上述使用權資產代價是根據本公司初步估算且未經審計，可能會有變動和調整。根據上市規則，簽訂2024年租賃協議將被視為本集團收購使用權資產。

鑒於(i)2023年租賃協議(通過租賃補充協議進行補充)及2024年租賃協議項下的交易性質相似，且均在12個月達成，及(ii)2024年租賃協議項下的出租人與2023年租賃協議項下的出租人相同，屬於同一組關連人士，2023年租賃協議(通過租賃補充協議進行補充)及2024年租賃協議項下的交易須根據上市規則合併計算。

以合併計算方式合併計算後，鑒於2023年租賃協議(通過租賃補充協議進行補充)及2024年租賃協議的最高適用百分比超過100%，根據上市規則第14章的規定，2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易構成了本公司非常重大的收購事項，因此須遵守上市規則第14章下申報、公告、通函及股東批准規定。

鑒於上述關連關係，2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項也構成了本公司的關連交易。合併計算後，由於2023年租賃協議(通過租賃補充協議進行補充)及2024年租賃協議的最高適用百分比均超過5%界線，2024年租賃協議、租賃補充協議及

董事會函件

其項下擬進行的交易也須遵守上市規則第14A章下申報、公告、通函、獨立財務顧問意見以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(i)在2024年租賃協議及租賃補充協議中擁有任何重大利益，及(ii)須對本公司關於2024年租賃協議及租賃補充協議的相關董事會決議投棄權票。

7. 2024年租賃協議及租賃補充協議項下進行的交易事項之財務影響

2024年租賃協議生效後，本集團的資產總額將增加須確認的使用權資產價值，為人民幣417,176,413.23元，並同時確認相關的租賃負債約為人民幣417.2百萬元。使用權資產將採用直線折舊法。本集團預計，由於在2024年租賃協議的第一年(即2024年7月1日至2025年6月30日)，本集團將承擔人民幣約為76.5百萬元的折舊費及與租賃負債有關的融資費用約11.3百萬元，故本集團收益將受2024年租賃協議項下擬進行的交易影響。

租賃補充協議生效後，本集團需向朝富集團支付共計人民幣49,510,179.46元的款項，本集團綜合資產總額將相應較少。上述款項的會計處理將被視為支出，因此本集團的收益也隨之減少。由於本集團打算利用內部資源支付應付租金，預計集團不會對租賃補充協議項下的交易產生負債。

8. 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

朝批商貿是一家在中國成立的股份有限公司，也是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。

9. 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。

10. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司成立獨立董事委員會，由本公司所有獨立非執行董事(即王利平先生、陳立平先生及葛文達先生)組成，負責對2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項是否為本集團於日常及一般業務過程中經協議各方公平磋商後按正常或更優的商業條款訂立，以及是否公平合理並符合本公司及全體股東的整體利益，向獨立股東提供意見、建議。邁時資本已獲委任為獨立財務顧問，並就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見、建議。

11. 2023年股東週年大會

本公司謹定於2024年6月28日(星期五)上午9時正假座中華人民共和國北京市朝陽區新源街45號樓4層會議室舉行2023年股東週年大會的補充通告載於本補充通函AGM-1頁至AGM-4頁

隨函附上2023年股東週年大會補充代理人委任表格。無論閣下能否出席2023年股東週年大會，均務請盡快將隨附之補充代理人委任表格按照其上及本補充通函印列之指示填妥，並最遲於2023年股東週年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)。閣下填妥及交回補充代理人委任表格後，仍可依願親自出席2023年股東週年大會或其任何續會並於會上投票。

董事會函件

於2024年6月21日(星期五)營業時間結束時即下午4時30分名列本公司股東名冊之股東有權出席2023年股東週年大會並於會上投票。本公司將於2024年6月22日(星期六)至2024年6月28日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理公司股東名冊之變更登記，於該期間將不會辦理股份之過戶登記。為符合資格以股東身份出席2023年股東週年大會並於會上投票，所有H股過戶文件及有關股票須於2024年6月21日(星期五)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處，方為有效。內資股持有人應當就股東過戶變更登記事宜聯繫董事會秘書，董事會秘書的聯繫方式為：中華人民共和國北京市朝陽區新源街45號樓3層，電話號碼：8610-64603046，傳真號碼：8610-64611370。

根據上市規則第13.39(4)條的規定，除大會主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，於2023年股東週年大會上所有決議案的表決均將以投票方式進行。

截至最後實際可行日期，朝富公司擁有本公司約40.61%的已發行股本。朝富公司及其附屬公司將於2023年股東週年大會上對關於2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項的相關議案投棄權票。據董事作出一切合理查詢後所深知，除朝富公司外，概無其他股東於2023年股東週年大會上對關於2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項的相關議案須投棄權票。

12. 推薦建議

務請閣下垂註：(i)本補充通函第25頁至第26頁的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項向獨立股東提供的推薦建議；(ii)本補充通函第27頁至第48頁邁時資本的函件，當中載有邁時資本就2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項向獨立股東提供的意見。

董事，包括獨立非執行董事(已考慮邁時資本的意見)，認為2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項是公平合理的，為本集團於日常及一般業務過程中經協議各方公平磋商後按正常或更優的商業條款訂立，符合本公司及全體股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成相關決議案。

董事會函件

13. 進一步資料

務請閣下亦垂注本補充通函附錄所載的其他資料。

承董事會命
北京京客隆商業集團股份有限公司
張立偉
董事長

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事會委員會就2024年租賃協議及租賃補充協議向獨立股東提出建議的函件全文，該信函是為了納入本補充通函而編寫。



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)

致獨立股東

2024年6月7日

敬啟者，

非常重大收購及關連交易
關於2024年租賃協議及
租賃補充協議

茲提述本公司日期為2024年6月7日向股東發送的通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會的成員，以就建議2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項對獨立股東而言是否屬於公平合理，是否符合本公司及全體股東的整體利益作出考慮，並向獨立股東提供意見，以及建議閣下是否應批准2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項。邁時資本已獲委任，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注通函所載「董事會函件」，所載於「邁時資本函件」中邁時資本就關於2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提出的意見，以及載於通函其他部分之其他資料。

經考慮2024年租賃協議、租賃補充協議所涉及的條款以及邁時資本的建議，吾等認為2024年租賃協議及租賃補充協議的條款是公平合理的，及其項下擬進行的交易事項是按一般或更優商業條款訂立，並符合本公司及全體股東的整體利益，同意邁時資本的意見。因此，吾等建議獨

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

立股東投票贊成將於2023年股東週年大會上提呈批准2024年租賃協議、租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項的普通決議案。

此致，
獨立董事委員會

獨立非執行董事
王利平

獨立非執行董事
陳立平

獨立非執行董事
葛文達

邁時資本函件

以下為獨立財務顧問邁時資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，其中載有其就2024年租賃協議，租賃補充協議及其向下擬進行交易事項的條款的意見，乃為載入本通函而編制。



香港
上環
德輔道中188號
金龍中心26樓2602室

敬啟者：

非常重大收購及關聯交易 關於2024年租賃協議及租賃補充協議

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就2024年租賃協議，補充租賃協議及其項下擬進行的交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2024年6月7日的通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司於2023年12月15日發佈的關於2023年租賃協議的公告。由於2023年租賃協議將於2024年6月30日到期，且董事會擬繼續租賃根據2023年租賃協議租賃的某些物業，於2024年5月10日， 貴集團(作為承租人)與朝富集團(作為出租人)簽訂了2024年租賃協議。

於同一日期(2024年5月10日)， 貴集團於(作為承租人)與朝富集團(作為出租人)簽訂了租賃補充協議，修訂了2023年租賃協議項下的固定總租金。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，朝富公司為 貴公司的控股股東(因此亦作為 貴公司的關連人士)，擁有 貴公司約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 貴公司的關連人士。此外，朝批商貿是 貴公司的非全資附屬公司。

邁時資本函件

根據中華人民共和國《企業會計準則第21號—租賃準則》，2024年租賃協議項下的租賃物業將被確認為使用權資產，其總價值估算為人民幣417,176,413.23元。根據上市規則，貴集團簽訂2024年租賃協議將被視為收購資產使用權。

鑒於(i)2023年租賃協議項下的交易事項(通過租賃補充協議進行補充)及2024年租賃協議項下的交易事項性質相似，且均在12個月內達成，以及(ii)2024年租賃協議項下的出租人與2023年租賃協議項下的出租人相同，且均屬於貴公司上述的同一組關連人士，故2023年租賃協議(通過租賃補充協議進行補充)及2024年租賃協議項下的交易事項須根據上市規則進行合併計算。

以合併計算方式而言，由於2023年租賃協議(通過租賃補充協議進行補充)及2024年租賃協議的最高適用百分比率超過100%，2024年租賃協議，租賃補充協議及其項下擬進行的交易構成了上市規則第14章下貴公司的非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章的申報、公告、通函及股東批准規定。

鑒於上述關連關係，2024年租賃協議，租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項亦構成貴公司的關連交易。合併計算後，由於2023年租賃協議(通過租賃補充協議進行補充)及2024年租賃協議的最高適用百分比率均超過5%的界線，2024年租賃協議，租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項亦須遵守上市規則第14A章下的申報、公告、通函、獨立財務顧問的意見及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事王利平先生、陳立平先生及葛文達先生組成的獨立董事委員會已經成立，以就2024年租賃協議，租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項之條款向獨立股東提供建議。吾等，邁時資本有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，以就此事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與貴公司、貴公司的附屬公司及根據上市規則第13.84條任何其他可能被合理視為與吾等獨立性有關的人士概無任何關係，因此符合資格就2024年租賃協議，租賃補充協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除是次以就2024年租賃協議，租賃補充協議及其項下擬進行的交易事項獲委聘為獨立財務顧問外，貴公

適時資本函件

司與吾等於過去兩年概無其他委聘。除就是次委聘應付的一般諮詢費用外，概不存在任何吾等據此將向 貴公司、貴公司的附屬公司、貴公司的聯繫人及彼等各自的主要股東收取任何其他費用或利益的安排。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：(i)2024年租賃協議；(ii)租賃補充協議；(iii) 貴公司截至2022年12月31日及2023年12月31日止年度的年度報告(分別為「**2022年年報**」及「**2023年年報**」)；及(iv)北京中企華土地房地產資產評估有限公司出具的關於(a)2024年朝富物業；(b)2024年弘朝偉業物業一；(c)2024年弘朝偉業物業二；(d)2024年弘朝偉業物業三；及(e)2024年金朝陽物業(合稱為「**租賃物業**」)的估值報告。吾等認為，吾等已審閱充足及相關的信息及資料，並已按照上市規則第13.80條的規定採取合理步驟，以達致知情意見及為吾等的推薦建議提供合理基礎。吾等倚賴通函所載之陳述、資料、意見及聲明以及 貴集團董事及管理層(「**管理層**」)向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設(i)董事及管理層所提供之所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函所載的資料(彼等對此完全負責)於提供之時均屬真實及準確，並於最後實際可行日期仍為真實及準確，且該等資料及聲明於年度股東大會舉行前如有任何重大變動，均將通知股東。吾等亦已假設董事於通函中所作出之觀點、意見、意向及預期的所有陳述乃均經作出審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及/或董事所發表的聲明及意見的合理性。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見並為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並未對通函所載以及董事及管理層向吾等所提供資料進行任何獨立核證，亦未就 貴集團的業務及事務或未來前景進行任何形式的深入調查。

董事共同及個別就通函所載資料的準確性承擔全部責任並確認，經作出一切合理查詢後，就彼等所知及所信，通函內並無遺漏任何其他事實而致使通函所載任何陳述有所誤導。

吾等之意見必然基於實際的財務、經濟、市場及其他有效條件以及吾等於最後實際可行日期提供的資料。本函件所載內容均不應被理解為對持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。倘本函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得的來源，吾等的責任僅為確保有關資料乃準確及公正地自所述相關來源摘錄、轉載或呈列，而不會斷章取義。

適時資本函件

考慮的主要因素及理由

達致吾等就2024租賃協議及租賃補充協議及其項下擬進行的交易的意見時，吾等考慮的主要因素及理由如下：

1. 貴集團的背景資料

貴集團主要從事日用消費品的零售及批發分銷業務。公司的收入分為三個部分：(i)零售分部主要通過百貨店、大型超市、超市和便利店銷售食品、副食品、日用百貨、煙酒、五金家電等商品；(ii)商品批發分部主要為食品、副食品、飲料、酒、日用百貨等商品的批發業務；及(iii)其他分部主要業務為銷售塑膠包裝製品、賓館客房服務、學校培訓服務等。截至2023年12月31日，貴集團位於北京市及北京週邊的華北部分地區零售店舖總數為133間，淨營運面積171,031平方米。

下表載列摘自貴集團截至2022年12月31日止年度之年度報告及截至2023年12月31日止年度之年度報告之截至2021年(「**2021財年**」)、2022年(「**2022財年**」)及2023年(「**2023財年**」)12月31日止年度經審核綜合財務信息摘要：

	截至12月31日止年度		
	2021	2022	2023
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審計)	(經審計)	(經審計)
收入	11,056,555	9,541,354	9,467,889
– 零售	3,243,963	3,398,362	2,977,313
– 批發	6,843,854	5,245,554	5,495,746
– 其他	12,495	17,166	18,095
年內溢利	13,903	(65,039)	(52,740)

2022財年 vs 2021財年

如上表所示，貴集團2022財年的收入約為人民幣9,541.4百萬元，較2021財年的約人民幣11,056.6百萬元下降了約13.7%。貴集團收入減少主要是由於(i)2022財年批發業務收入較2021財年減少約人民幣1,598.3百萬元或約23.4%，至約人民幣5,245.6百萬元，主要由於(a)受COVID-19疫情持續影響，銷售業務因管控措施無法正常驗收或配送商品，2022財年銷售訂單減少，其中跨境電商業務影響較大；(b)商品結構調整；及(c)受COVID-19疫情影響，酒類、飲料類等商品品類銷售額下降；及部分被(ii)2022財年零售業務收入較2021財年增加約人民幣154.4百萬元或約4.8%，至約人民幣3,398.4百萬元，主要是由於：(a)2022財年整體同店銷售額增長約6.3%；(b)貴集團作為一家生活物資保障類型企業，在疫情期間受益於零售銷售增長。截至2022年12月31日，貴集團零售店的淨營

適時資本函件

運面積為182,164平方米，較截至2021年12月31日的238,691平方米相比減少23.7%，主要是由於因租約到期以及經營策略調整等原因，關閉了4間綜合超市、18間直營便利店及1間加盟便利店所抵銷。

與2021財年淨利潤約人民幣13.9百萬元相比，貴集團2022財年淨虧損約人民幣65.0百萬元。貴集團2022財年財務表現惡化的主要原因是：(i) 貴集團決定自2022年1月起終止一處用於超市經營的場所並提前終止與出租方簽署的租賃協議，因此一次性攤銷改良支出約人民幣23.4百萬元；(ii)於2022財年，因按市值計價，貴公司之非全資附屬公司自2018年4月起持有的金融資產公允價值變動虧損為人民幣31.2百萬元，相較於去年同期，公允價值變動虧損為人民幣25.6百萬元；及(iii)根據貴集團於2022年5月27日通過的租金減免方案(該方案是根據政府為服務業小微企業和個體工商戶租金減免的強制性政策制定)導致2022財年的其他業務收入也相應減少，貴集團作為出租人於2022財年共計減免含稅租金金額為人民幣53.5百萬元。

2023財年 vs 2022財年

貴集團2023財年的總收入約為人民幣9,467.9百萬元，較2022財年的約人民幣9,541.4百萬元減少約人民幣73.5百萬元或約為0.8%。收入減少主要由於：(i)較2022財年，2023財年來自零售業務的收入減少約人民幣421.0百萬元至約人民幣2,977.3百萬元，主要由於(a) 2023年國內社會及經濟活動開始恢復常態(包括餐飲的消費復甦)帶來貴集團門店的客流下降，導致貴集團門店銷售較2022財年下降及同店銷售下降約13.82%；(b)由於租約到期及經營策略調整等原因，2022財年至今關閉了共8間超市及21間便利店導致銷售額下降；及部分被(ii)較2022財年，2023財年來自批發業務的收入增加約人民幣250.2百萬元或約4.8%至約人民幣5,495.7百萬元，主要由於跨境電商業務的增長所抵銷。

貴集團2023財年淨虧損約為人民幣52.7百萬元，較2022財年的淨虧損約人民幣65.0百萬元減少約人民幣12.3百萬元。貴集團2023財年淨虧損減少主要由於以下各項的綜合影響：(i)2023財年經營毛利減少約人民幣115.2百萬元，主要是由於零售業務銷售額下降及

適時資本函件

低價促銷增加，導致毛利及毛利率下降；(ii)銷售費用減少約人民幣111.8百萬元，主要由於：(a)由於 貴集團自行承擔的市場費用投入減少，及下游促銷費用入帳方式的變化，導致廣告宣傳、促銷費用的開支減少；及(b)關停部分外租店舖，致使銷售費中的折舊和攤銷及能源、運輸費用的減少；及(iii)營業外收入增加約人民幣23.1百萬元，主要來自政府2023財年一次性拆遷補償約人民幣19.3百萬元。

	截至12月31日止		
	2021	2022	2023
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審計)	(經審計)	(經審計)
非流動資產	2,998,068	2,629,618	2,184,094
流動資產	4,846,983	4,864,324	4,947,950
總資產	7,845,051	7,493,942	7,132,045
非流動負債	1,351,599	719,235	473,160
流動負債	4,423,720	4,843,813	4,826,017
總負債	5,775,319	5,563,048	5,299,177
淨流動資產	423,263	20,512	121,933
淨資產	2,069,732	1,562,508	1,486,220

總資產

貴集團於2022年12月31日的總資產約為人民幣7,493.9百萬元，主要包括：(i)存貨約為人民幣1,596.8百萬元；(ii)預付款項約為人民幣1,022.7百萬元；(iii)應收賬款約為人民幣1,014.1百萬元；(iv)貨幣資金約為人民幣890.6百萬元；及(v)使用權資產約為人民幣763.6百萬元。2022年12月31日總資產較2021年12月31日減少約人民幣351.1百萬元至約人民幣7,493.9百萬元，主要原因是：(i)使用權資產減少約人民幣218.0百萬元，主要由於店舖租賃提前終止和租賃到期導致使用權資產賬面價值減少；(ii)長期待攤費用減少約人民幣69.3百萬元，主要由於出售在建工程所致；及(iii)其他非流動資產減少約人民幣53.3百萬元。

截至2023年12月31日， 貴集團總資產約為人民幣7,132.0百萬元，主要包括：(i)存貨約為人民幣1,615.0百萬元；(ii)預付款項約為人民幣1,006.4百萬元；(iii)應收賬款約為人民幣984.1百萬元；(iv)貨幣資金約人民幣965.7百萬元；及(v)固定資產約人民幣711.8百萬

適時資本函件

元。截至2023年12月31日較截至2022年12月31日的總資產減少約人民幣362.0百萬元至約人民幣7,132.0百萬元，主要由於(i)使用權資產減少約人民幣231.6百萬元，主要由於店鋪租賃提前終止和租賃到期導致使用權資產賬面價值減少；(ii)固定資產減少約人民幣75.0百萬元；(iii)長期預付開支減少約人民幣66.0百萬元，主要由於出售在建工程所致；及部分被(iv)貨幣資金增加約人民幣75.1百萬元抵銷。

總負債

截至2022年12月31日，貴集團負債總額約為人民幣5,563.0百萬元，主要包括：(i)短期借款約為人民幣2,213.5百萬元；(ii)應付賬款約為人民幣857.2百萬元；(iii)應付票據約為人民幣846.6百萬元；及(iv)租賃負債約人民幣670.6百萬元。截至2022年12月31日的負債總額較截至2021年12月31日減少約人民幣212.3百萬元至約人民幣5,563.0百萬元，主要由於(i)應付債券減少約人民幣403.5百萬元；(ii)租賃負債減少約226.7百萬億元；及被(iii)應付票據增加約人民幣379.2百萬元部分抵銷。

截至2023年12月31日，貴集團負債總額約為人民幣5,299.2百萬元，主要包括：(i)短期借款約為人民幣3,148.0百萬元；(ii)應付賬款約為人民幣528.7百萬元；(iii)租賃負債約為人民幣445.1百萬元；及(iv)合同負債約為人民幣312.2百萬元。截至2023年12月31日的負債總額較截至2022年12月31日減少約人民幣263.9百萬元至約人民幣5,299.2百萬元，主要由於以下各項的綜合影響(i)應付票據減少約人民幣544.6百萬元；(ii)應付賬款減少約人民幣328.5百萬元；(iii)租賃負債減少約人民幣225.4百萬元；及部分被(iv)短期借款增加約人民幣934.5百萬元抵銷。

流動資金狀況

截至2021年、2022年和2023年12月31日，貴集團的流動比率(以流動資產除以流動負債計算)保持相當穩定，流動比率分別約為1.10、1.00和1.03。

2. 朝批商貿、朝富公司、弘朝偉業及金朝陽的背景資料

朝批商貿是一家在中國成立的有限公司，也是貴公司的非全資附屬公司，貴公司擁有其約79.85%的股權。朝批商貿主要從事快速消費品的批發業務。

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。

適時資本函件

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。

3. 簽訂2024年租賃協議及租賃補充協議的理由及裨益

3.1 簽訂2024年租賃協議

根據董事會函件，由於 貴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， 貴集團需繼續租用若干根據2023年租賃協議租賃的物業，以維持其目前的零售及批發業務。鑒於 貴集團與朝富公司、弘朝偉業及金朝陽擁有長期穩定的戰略業務關係，董事認為，繼續向朝富集團租賃2024年租賃協議(除2024年弘朝偉業租賃協議三的租期為一(1)年外，其餘協議租期均為五(5)年)項下的物業，可確保 貴集團經營的穩定性和連續性，對 貴集團有裨益，可節省與尋找同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。

吾等已從 貴集團管理層了解到， 貴集團已與朝富集團建立了長期穩定的物業租賃關係。吾等已審閱 貴集團2007年6月29日發佈的有關H股在聯交所主板以介紹形式上市的招股書，並注意到 貴集團自2004年起簽訂了多份租賃協議，向朝富集團租賃位於北京市朝陽區的若干物業，租賃期介於10年至20年之間。 貴集團管理層表示，這些租賃期較長的租約有利於 貴集團的零售和批發業務，因為 貴集團過去能夠以相對穩定的租金成本獲得租賃物業的使用權。

吾等已審閱2024年租賃協議並注意到 貴集團向朝富集團租賃的物業總建築面積約為84,952平方米(不包括2024弘朝偉業租賃協議二中的租賃物業，該等物業擬用於進行批發相關業務)。如2023年年報所披露，截至2023年12月31日， 貴集團零

邁時資本函件

售店的淨營運面積為171,031平方米。因此，2024年租賃協議下租賃物業的建築面積對 貴集團的零售業務非常重要，因為該等租賃協議下租賃物業的建築面積佔 貴集團截至2023年12月31日零售店淨運營面積的約49.7%。 貴集團管理層表示，考慮到2024年租賃協議下租賃物業的總建築面積較大， 貴集團需要花費大量時間及行政費用才能物色合適或相若的物業作搬遷之用。此外，搬遷零售店會使零售業務受到干擾以及需要大量的翻新費用， 貴集團的財務表現也會受到負面影響。

有鑒於上述情況，吾等同意董事的觀點，若 貴集團無法簽訂2024年租賃協議及進行項下的交易， 貴集團經營的穩定性和連續性，尤其是零售店業務，將受到嚴重影響。

3.2 簽訂租賃補充協議

根據董事會函件，在2024年租賃協議的談判和籌備階段，獨立估值師已就2024年租賃協議下的相關物業的租金進行估值。協議方注意到，經估值的租金標準（構成2024年租賃協議項下租金的基礎）與2023年租賃協議下的租金標準（之前在沒有獲得獨立專業估價師估值的情況下確定）之間存在顯著差異。由於2024年租賃協議本質上是2023年租賃協議的延續，並根據實際業務需求進行了一定範圍的調整。作為 貴集團與出租人之間商業談判的一部分，相關出租人要求 貴集團作出承諾，並要求參照上述租金估值修訂2023年租賃協議項下的租金，即將2023年租賃協議項下的租金標準（日／平方米）與2024年租賃協議項下的租金標準或當時市場租金標準設定在相同或相近的水準或為現行市場水準。由於上述調整，2023年朝富租賃協議及2023年弘朝偉業租賃協議一項下的某些物業將不再出租（具體條款參見上述相關租賃補充協議），因此不屬於2024年租賃協議的租賃範圍。由於該等物業的固定租金總額先前是根據原朝富租賃協議和原弘朝偉業租賃協議一（視情況而定）的租金標準確定的，故該等物業的固定租金總額亦調整為現行市場標準（基於上述租金估值）。 貴集團認為，租賃補充協議與2024年租賃協議是同一商業打包計劃的一部分，整體上為 貴集團帶來商業利益，租賃補充協議的簽訂將增強朝富集團簽訂2024年租賃協議的意願和動力。在這方面，每份租賃補充協議的生效不僅取決於相關租賃補充協議的獨立股東批准，還取決於獨立股東對相關2024年租賃協議的批准。

吾等與管理層討論後了解到，鑒於2023年租賃協議的續租期較短（即六個月），在訂立2023年租賃協議時，朝富集團及 貴集團均決定不正式委聘獨立估值師評估2023年租賃協議的租金。為加快談判進程，雙方同意參照原朝富租賃協議的租金水準確定2023年租賃協議的租金，《原弘朝偉業租賃協議一》、《原弘朝偉業租賃協

邁時資本函件

議二》和《原金朝陽租賃協議》(統稱「原租賃協議」)。鑒於原租賃協議於2004年和/或2011年簽訂，租期從12年到20年不等且相對較長，根據原租賃協議，臨近租期結束時的固定租金不能準確的反映當時的現行市場租金。因此，參照原租賃協議的租金水準而確定的2023年租賃協議的租金或偏離訂立2023年租賃協議時的現行市場租金。根據租賃補充協議，經修訂的固定租金乃參照獨立估值師評估的市場租金確定，遠遠高於2023年租賃協議的固定租金。因此，2023年租賃協議的租金顯然低於當時的現行市場租金，從運營成本的角度來看，2023年租賃協議對 貴集團有利。

在此背景下，管理層表示，朝富集團在諮詢2024年租賃協議時要求 貴集團修訂2023年租賃協議項下的現有租金，使其與當時的市場租金一致。從法律角度而言，吾等理解 貴集團沒有義務修改現有2023年租賃協議下的租金。然而，從商業角度來看，考慮到朝富集團與 貴集團之間的長期合作關係，以及2024年租賃協議所帶來的商業利益，管理層認為簽訂租賃補充協議在與朝富集團進行2024年租賃協議的商業談判中扮演了關鍵角色。此外，吾等注意到租賃補充協議以2024年租賃協議生效為條件，吾等認為這符合管理層租賃補充協議乃2024年租賃協議下商業安排的一部分的說法。因此，由於簽訂租賃補充協議將激勵並提高朝富集團與 貴集團簽訂2024年租賃協議的意願，吾等認為簽訂租賃補充協議是合理的。

有鑒於上述情況，吾等同意董事的觀點，即簽訂2024年租賃協議和租賃補充協議符合公司和股東的整體利益。

4. 2024年租賃協議及租賃補充協議的主要條款

以下信息摘自董事會函件：

2024年租賃協議

2024朝富租賃協議

日期： 2024年5月10日

承租人： 貴公司

出租人： 朝富公司

邁時資本函件

擬租賃物業： 位於北京市朝陽區高家園二區14號的物業，包括配套公共設施，建築面積共計為584.18平方米（「**2024年朝富物業**」）。

租賃期限： 2024年朝富物業的租賃期限為五(5)年，自2024年7月1日起至2029年6月30日止。

租金： 5年租賃期內的應付租金總額為人民幣2,933,260.67元(含稅，不含稅租金共計為人民幣2,793,581.59元)，具體明細(含稅)如下：

租賃期間	應付租金(人民幣元)
2024年7月1日至2024年9月30日	無(3個月免租期)
2024年10月1日至2025年6月30日	457,369.13
2025年7月1日至2026年6月30日	609,825.50
2026年7月1日至2027年6月30日	609,825.50
2027年7月1日至2028年6月30日	628,120.27
2028年7月1日至2029年6月30日	628,120.27
總計：	2,933,260.67

2024弘朝偉業租賃協議一

日期： 2024年5月10日

承租人： 貴公司

出租人： 弘朝偉業

擬租賃物業： 位於中國北京市朝陽區共計32處物業，包括配套公共設施，建築面積共計為57,633.75平方米（「**2024年弘朝偉業物業一**」）。

租賃期限： 2024年弘朝偉業物業一的租賃期限為五(5)年，自2024年7月1日起至2029年6月30日止。

租金： 5年租賃期內的應付租金總額為人民幣346,567,769.81元(含稅，不含稅租金共計為人民幣330,064,542.68元)，具體明細(含稅)如下：

邁時資本函件

租賃期間	應付租金(人民幣元)
2024年7月1日至2024年9月30日	無(3個月免租期)
2024年10月1日至2025年6月30日	54,038,633.55
2025年7月1日至2026年6月30日	72,051,511.39
2026年7月1日至2027年6月30日	72,051,511.39
2027年7月1日至2028年6月30日	74,213,056.74
2028年7月1日至2029年6月30日	74,213,056.74
總計：	346,567,769.81

2024年弘朝偉業物業一中，預計將有6處、建築面積共計為4,340.74平方米的物業用於經營6間便利店，16處、建築面積共計為43,737.09平方米的物業用於經營15間超市，10處、建築面積共計為9,555.92平方米的物業將由 貴集團將作對外租賃。

2024弘朝偉業租賃協議二

日期：	2024年5月10日
承租人：	朝批商貿
出租人：	弘朝偉業
擬租賃物業：	北京市朝陽區雙龍南裡204號樓，包括配套公共設施，建築面積共計為9051.6平方米(「 2024年弘朝偉業物業二 」)。
租賃期限：	2024年弘朝偉業物業二的租賃期限為五(5)年，自2024年7月1日起至2029年6月30日止。
租金：	5年租賃期內的應付租金總額為人民幣45,608,437.23元(含稅，不含稅租金共計為人民幣43,436,606.89元)，具體明細(含稅)如下：

租賃期間	應付租金(人民幣元)
2024年7月1日至2024年9月30日	無(3個月免租期)
2024年10月1日至2025年6月30日	7,111,502.69
2025年7月1日至2026年6月30日	9,482,003.58
2026年7月1日至2027年6月30日	9,482,003.58

邁時資本函件

租賃期間	應付租金(人民幣元)
2027年7月1日至2028年6月30日	9,766,463.69
2028年7月1日至2029年6月30日	9,766,463.69
總計：	45,608,437.23

2024弘朝偉業租賃協議三

日期： 2024年5月10日

承租人： 貴公司

出租人： 弘朝偉業

擬租賃物業： 北京市朝陽區姚家園西口(食品公司)1幢等9幢房屋，包括配套公共設施，建築面積共計為12,239.16平方米(「2024年弘朝偉業物業三」)。

租賃期限： 2024年弘朝偉業物業二的租賃期限為一(1)年，自2024年7月1日起至2025年6月30日止。

租金： 1年租賃期內的應付租金總額為人民幣1,252,649.21元(含稅，不含稅租金共計為人民幣1,192,999.25元)，具體明細(含稅)如下：

租賃期間	應付租金(人民幣元)
2024年7月1日至2024年9月30日	無(3個月免租期)
2024年10月1日至2025年6月30日	1,252,649.21
總計：	1,252,649.21

2024金朝陽租賃協議

日期： 2024年5月10日

承租人： 貴公司

出租人： 金朝陽

邁時資本函件

擬租賃物業： 中國北京市朝陽區南湖中園211樓商業用房，包含配套公共設施，建築面積共計為14,494.6平方米(「**2024年金朝陽物業**」)。

租賃期限： 2024年金朝陽物業的租賃期限為五(5)年，自2024年7月1日起至2029年6月30日止。

租金： 5年租賃期內的應付租金總額為人民幣76,342,333.47元(含稅，不含稅租金共計為人民幣72,706,984.26元)，具體明細(含稅)如下：

租賃期間	應付租金(人民幣元)
2024年7月1日至2024年9月30日	無(3個月免租期)
2024年10月1日至2025年6月30日	11,903,690.25
2025年7月1日至2026年6月30日	15,871,587.00
2026年7月1日至2027年6月30日	15,871,587.00
2027年7月1日至2028年6月30日	16,347,734.61
2028年7月1日至2029年6月30日	16,347,734.61
總計：	76,342,333.47

除上述條款外，每一份2024年租賃協議都明確了如下條款(下文所述的不同用途除外)：

物業使用用途： 2024年租賃協議(除2024年弘朝偉業租賃協議二)：

承租人可將租賃物業用於零售相關用途，包括但不限於超市經營、倉儲、招商、聯營、局部出租及開發新的經營項目等。

2024年弘朝偉業租賃協議二：

承租人可將租賃物業用於批發相關用途，包括但不限於辦公、物流、倉儲、招商、聯營、局部出租及開發新的經營項目等。

支付： 租金每半年預付一次。

適時資本函件

先決條件： 相關2024年租賃協議的生效須以獲得獨立股東於 貴公司股東大會批准該協議為前提條件。

變更或終止： 相關2024年租賃協議如有變更或提前終止，應提前三個月以書面形式通知對方，協議的變更或提前終止只有在雙方以書面形式簽訂協議後才能進行。要求變更或提前終止的一方應賠償由此給對方造成的損失。

此外，關於2024年租賃協議的應付租金各協議方已經公平談判後達成一致，尤其，參考(i)獨立估值師對租金進行的估值(詳情載列於即將向股東發送的通函中)，(ii)弘朝偉業為2024年弘朝偉業租賃協議三提供的租金折扣(與年租金的估值價相比)，(iii)相關物業所在地區可比物業的現行市場租金，以及(iv)2024年租賃協議租賃期間的預期通貨膨脹率。

租賃補充協議

朝富租賃補充協議

日期： 2024年5月10日

承租人： 貴公司

出租人： 朝富公司

經修訂的固定總租金： 基於以下，2023年朝富租賃協議中的固定總租金由人民幣333,559.57元變更為人民幣2,461,157.83元：

- (i) 2023年朝富物業建築面積共計為5,606.92平方米，其中，位於北京市朝陽區紅廟北裡4號樓的部分物業(建築面積為2,230平方米)於2024年4月2日終止；及
- (ii) 修訂後的每日每平方米的租金由人民幣2.86元變更人民幣3.7元，有關物業適用的具體日租金標準如下：

邁時資本函件

- (a) 2024年朝富物業經估值的租金標準為人民幣2.86元／日／平方米；及
- (b) (2024年租賃協議中未包含的4處物業)經估值的租金標準約為人民幣2.90元／日／平方米至人民幣3.70元／日／平方米。

本協議生效後，貴公司一次性將差額部分，即人民幣2,127,598.26元，付清。

先決條件： 朝富租賃補充協議的生效須以獲得獨立股東於股東大會上對朝富租賃補充協議及2024年朝富租賃協議的批准為前提條件。

其他： 除上述各項修訂外，2023年朝富租賃協議的其他條款均保持不變。

弘朝偉業租賃補充協議一

日期： 2024年5月10日

承租人： 貴公司

出租人： 弘朝偉業

經修訂的固定總租金： 基於以下，2023年弘朝偉業租賃協議一中的固定總租金由人民幣4,225,047.81元變更為人民幣40,960,512.59元：

- (i) 2023年弘朝偉業物業一建築面積共計為77,794.46平方米，其中，3處租賃物業(建築面積共計為1,168.86平方米)於2024年3月27日終止；及
- (ii) 修訂後的每日每平方米的租金由人民幣0.37元變更人民幣10元，有關物業^(備註1)適用的具體日租金標準如下：

適時資本函件

- (a) 與2024年弘朝偉業物業一範圍一致的物業)2024年弘朝偉業物業一經估值的租金標準為1.44元^(備註2)／日／平方米至10元／日／平方米；
- (b) (與2024年弘朝偉業物業三範圍一致的1處物業)每日每平方米的租金標準不變，與2024年弘朝偉業物業三的租金標準，約人民幣0.37元／日／平方米一致，但低於經估值的人民幣2.15元／日／平方米的租金標準；及
- (c) (對不屬於2024年租賃協議範圍的其他9處物業)經估值的租金標準約為人民幣1.88元／日／平方米至人民幣6.04元／日／平方米。

備註1：除2處免租金的物業

備註2：除1處免租金的物業

本協議生效後，貴公司一次性將差額部分，即人民幣36,735,464.78元，付清。

先決條件： 弘朝偉業租賃補充協議一的生效須以獲得獨立股東於股東大會上對弘朝偉業租賃補充協議一、2024年弘朝偉業租賃協議一及2024年弘朝偉業租賃協議三的批准為前提條件。

其他： 除上述6各項修訂外，2023年弘朝偉業租賃協議一的其他條款均保持不變。

弘朝偉業租賃補充協議二

日期： 2024年5月10日

承租人： 朝批商貿

出租人： 弘朝偉業

適時資本函件

**經修訂的固定
總租金：**

基於以下，2023年弘朝偉業租賃協議二中的固定總租金由人民幣472,260.37元變更為人民幣4,741,001.79元：

- (i) 2023年弘朝偉業物業二建築面積共計為9,051.6平方米；及
- (ii) 修訂後的每日每平方米的租金為人民幣2.87元／日／平方米(參照2024年弘朝偉業物業二經估值的租金標準為人民幣2.87元／日／平方米)。

本協議生效後，朝批商貿一次性將差額部分，即人民幣4,268,741.42元，付清。

先決條件：

弘朝偉業租賃補充協議二的生效須以獲得獨立股東於股東大會上對弘朝偉業租賃補充協議二及2024年弘朝偉業租賃協議二的批准為前提條件。

其他：

除上述各項修訂外，2023年弘朝偉業租賃協議二的其他條款均保持不變。

金朝陽租賃補充協議二

日期：

2024年5月10日

承租人：

貴公司

出租人：

金朝陽

**經修訂的固定
總租金：**

基於如下原因，2023年金朝陽租賃協議中的固定總租金由人民幣1,834,125元變更為人民幣8,212,500元：

- (i) 2023年金朝陽物業建築面積共計為15,000平方米；及
- (ii) 修訂後的租金標準為人民幣3元／日／平方米(參照2024年金朝陽物業經估值的租金標準為人民幣3元／日／平方米)。

本協議生效後，貴公司一次性將差額部分，即人民幣6,378,375元，付清。

適時資本函件

先決條件： 金朝陽租賃補充協議的生效須以獲得獨立股東於股東大會上對金朝陽租賃補充協議及2024年金朝陽租賃協議的批准為前提條件。

其他： 除上述各項修訂外，2023年金朝陽租賃協議的其他條款均保持不變。

5. 評估2024年租賃協定及租賃補充協定之條款

5.1 租金之基準

誠如董事會函件所披露，(i) 2024年租賃協議的應付租金各協議方已經公平談判後達成一致，並已參考(其中包括)(a)獨立估值師對租金進行的估值、(b)弘朝偉業為2024年弘朝偉業租賃協議三提供的租金折扣(與年租金的估值價相比)，(c)相關物業所在地區可比物業的現行市場租金，及(d) 2024年租賃協議租賃期間的預期通貨膨脹率；及(ii)補充租賃協議中退租物業(「**退租物業**」)，連同租賃物業，統稱「**經評估物業**」)的經修訂固定租金，是訂約方參照獨立估值師對租金進行的估值，經公平磋商後達致。

謹請獨立股東垂注獨立估值師北京中企華土地房地產資產評估有限公司所進行的估值報告(「**估值報告**」)全文，該估值報告全文載於通函附錄三。吾等已審閱估值報告，除2024年弘朝偉業租賃協議三的年租金因弘朝偉業提供折扣而與評估年租金不同外，吾等並無發現(i)租賃物業首三年的年租金與評估年租金；及(ii)經修訂年租金與退租物業的評估年租金之間有任何差異。

估值報告

為評估獨立估值師的專業性及獨立性，吾等已取得並審閱(i)獨立估值師的委聘函；及(ii)獨立估值師的相關資質及經驗。吾等獲悉，獨立估值師為一間自1994年起成立的歷史悠久的專業估值公司，具備編制估值報告所需的相關專業資質及經驗，而負責估值的劉洪帥先生為中國註冊房地產估價師、中國房地產估價師與房地產經紀人學會理事及香港測量師學會會員，在中國內地從事房地產估值及顧問服務逾20

邁時資本函件

年。就盡職調查而言，吾等已與獨立估值師的工作團隊進行電話討論，以了解其過往的估值項目經驗、估值報告所採用的方法、基準及假設，以及獨立估值師在進行估值時所採取的步驟及措施。吾等亦自獨立估值師方面獲悉，其已就編製估值報告進行實地視察及作出相關的查詢及研究。獨立估值師確認其獨立於 貴集團及其各自的聯繫人。基於上文所述，吾等認為獨立估值師具備進行估值的資格及相關經驗，而 貴公司與獨立估值師之間的委聘條款及範圍與獨立估值師須出具的意見而言屬合適。

吾等已審閱估值報告，並與獨立估值師討論其中所採用的方法、基準及假設。吾等獲悉獨立估值師採用了直接比較法，參考了有關地區的可比較市場租金。直接比較法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，並預先假設市場上相關交易的證據可用於推斷同類物（惟須考慮可變因素）。鑒於估值的物業的租金在相關市場上有足夠的可比交易，獨立估值師認為直接比較法為對租賃物業租金進行估值的合適方法。吾等從獨立估值師處了解到，直接比較法完全符合評估中國物業年度租金的相關估值及市場標準。

吾等已與獨立估值師討論並獲悉，經評估物業包括50項物業，租賃面積由52.2平方米至16,919.69平方米不等，而獨立估值師已為每項評估物業物色到三項可資比較的物業。吾等已審閱獨立估值師為每項經評估物業物色的可資比較物業清單。吾等從獨立估值師處了解到，每份三項可資比較物業名單，就交易性質、時間、地點、用途、租賃面積、樓層及其他相關因素而言，均構成與每項評估物業最具可比性的一份詳盡無遺的物業清單（「**選定可比較物業**」）。吾等注意到(i)選定可比較物業為商業用途，其位置與該等評估物業位於北京同一區域；及(ii)選定可比較物業的每日租金乃獨立估值師於2024年3月（2024年租賃協議及租賃補充協議日期前）自實地視察或電話詢問房產中介收集。獨立估值師已就可資比較物業與各評估物業之間的差異作出相關調整，包括物業的商業繁華度、臨街狀況、位置、建築年份、裝修、租賃面積及樓層，然後使用三項可比較物業的平均經調整每日租金乘以租賃面積及乘以365日計算各評估物業的年租金估值。

邁時資本函件

為交叉核對經評估物業的市場年度租金，吾等已於2024年4月底在在線房地產代理平台搜尋各經評估物業的可比較物業，識別與每項經評估物業鄰近及位於北京市朝陽區（即經評估物業所處地區），租賃面積範圍為(i)1,000平方米以下；(ii)1,000平方米至3,400平方米；(iii)3,401平方米至10,000平方米；及(iv)10,000平方米以上（考慮到每項經評估物業不同的面積），且目前正與房地產租賃市場可供租賃的商業房地產。不同的租賃面積範圍是參考2023年年報中披露的不同規模零售店的平均經營面積確定的。根據2023年年報，公司主要經營便利店、超市、大型超市和百貨店，平均經營面積分別約為192平方米、1,742平方米、5,026平方米和27,800平方米。因此，我們認為上述採用的租賃面積範圍適合於尋找與集團經營的零售店類型相匹配的可比較物業。根據該等篩選條件，吾等已盡最大努力為每項評估物業物色一份由三至五項可比較物業組成的清單（「參考物業」），吾等注意到(i)經評估物業中47項物業的經調整平均每日租金不高於參考物業的平均每日租金；及(ii)經評估物業中3項物業的經調整平均每日租金高於參考物業的平均每日租金，但在參考物業的每日租金範圍之內。

鑒於上文所述，吾等認為評估所採用的估值方法以及評估經估價物業的基準及假設屬合理和可接受。

此外，吾等注意到，貴公司參考2024年租賃協議租賃期內的預期通脹率，租賃物業的年租金將每三年增加3%。吾等已審閱北京市統計局公佈的消費物價指數（「CPI」），並注意到2021年、2022年及2023年北京市CPI分別上升約1.1%、1.8%及0.4%，因此2021年至2023年（即三年期間）的複合增長率約為3.3%。考慮到CPI增長率可能會對租賃市場產生相關影響，吾等認為，參考2024年租賃協議租期內的預期通脹率，租賃物業的年租金每三年增加3%是合理的。

5.2 2024年租賃協議租賃期限之基準

2024年租賃協議（除2024年弘朝偉業租賃協議III外）的租賃期限為5年，自2024年7月1日起至2029年6月30日止。

為評估2024年租賃協定（除2024年弘朝偉業租賃協議III外）之租賃期限的合理性，吾等已取得並審閱了隨機抽取的三份由該公司與獨立第三方簽訂的租賃協定，吾等注意到該等租賃協議的租賃期限介於五年至十五年之間。由於2024年租賃協議的

邁時資本函件

租期將使 貴集團零售和批發業務的日常運營保持穩定，而 貴集團通常會簽訂租期超過五年的租賃協議，因此我們認為2024年租賃協議的租期是公平合理的。

考慮到(i)獨立估值師在釐定租賃物業的市場年度租金時所採用的方法、基準及假設是恰當的；(ii)根據2024租賃協議應付的租金及根據租賃補充協議應付的經修訂固定總租金乃參考獨立估值師公平合理釐定的租賃物業的估值而作出；及(iii)租賃物業每三年的年租金增加3%乃參考預期通脹合理釐定，吾等認為2024年租賃協議及租賃補充協議的條款就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

推薦意見

經考慮上述因素及原因後，吾等認為，(i)2024年租賃協議、租賃補充協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)訂立2024年租賃協議及租賃補充協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於年度股東大會上提呈批准2024年租賃協議、租賃補充協議及據此擬進行的交易的決議案。

代表
邁時資本有限公司
董事總經理
張兆佳
謹啟

張兆佳先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為邁時資本有限公司的負責人員，以根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，且於機構融資行業擁有逾17年經驗。

2024年6月7日

1. 截至2023年12月31日之3個財年的財務資料

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止3個財年每年的財務資料詳情均已分別刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk/)及本公司網站(<http://www.jkl.com.cn/>)內的下列文件中：

- ① 本公司於2022年4月21日刊發的截至2021年12月31日止年度之年報(第144頁至第404頁)(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042100673.pdf>)
- ② 本公司於2023年4月25日刊發的截至2022年12月31日止年度之年報(第138至392頁)(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042500271.pdf>)
- ③ 本公司於2024年4月30日刊發的截至2023年12月31日止年度之年報(第156至第408頁)(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0430/2024043001354.pdf>)

2. 流動性、財務資源及融資活動

於2023年12月31日，本集團非流動資產為人民幣2,184,094,253元(主要包括固定資產、投資性房地產、土地使用權共計人民幣1,098,121,430元)，非流動負債為人民幣473,159,659元(主要包括租賃負債445,145,916元)。

於2023年12月31日，本集團的流動資產為人民幣4,947,950,438元。流動資產主要包括現金及現金等價物人民幣839,268,396元，存貨人民幣1,614,815,914元，應收賬款和應收票據人民幣984,080,370元，預付款項及其他應收款人民幣1,161,815,914元。本集團流動負債為人民幣4,826,017,295元。流動性負債主要包括應付賬款和應付票據人民幣830,620,505元，短期借款人民幣3,148,009,496元，合同負債人民幣312,190,012元和其他應付賬款人民幣267,363,145元。

3. 債務

於2024年4月30日(即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,本集團的借款總額為人民幣2,726,674,707元,包括銀行貸款2,726,674,707元;租賃負債總額人民幣548,101,044元(包括於一年內到期的租賃負債總額人民幣134,869,511元),其中:

項目	截至2024年4月30日金額
應收賬款保理借款(無保證)	2,758,617
保證借款(無擔保)	1,795,667,162
信用借款(無保證)	854,770,950
質押借款	63,320,420
未到期應付利息	10,157,558
銀行貸款合計	2,726,674,707
非流動租賃負債	413,231,533
於一年內到期的租賃負債	134,869,511
租賃負債合計	548,101,044

除上述披露的本集團之負債,正常貿易應付賬款以及在正常業務過程中的應付票據外,於2024年4月30日營業時間結束時,本集團並無其他任何未償還之按揭、抵押或質押、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、定期貸款、貸款資本、其他借款或其他類似負債(包括銀行貸款和透支、分期購買承諾、承兌負債或承兌信貸),或任何擔保或其他重大或有負債。

4. 資產質押

於2023年12月31日,本集團為人民幣301,955,528元的應付票據提供擔保的保證金存款為人民幣53,135,440元。

5. 資產負債率率

本集團於2023年12月31日的資產負債率*約為74.3%,與2022年12月31日的74.2%基本持平。

* 指負債總額/資產總額

6. 營運資金充足

經適當及審慎考慮後，董事認為，在考慮本集團現有現金及銀行存款、其他內部資源及現有可行銀行業務以及2024年租賃協議及租賃補充協議下擬進行的交易所帶來的影響後，本集團將有充足之營運資金以滿足由本補充通函日期起計最少十二(12)個月之現時所需。

7. 財務及業務前景

本集團主要從事日用消費品的零售及批發業務。

2023年，隨著經濟社會全面恢復常態化運行，促消費政策發力顯效，消費潛力不斷釋放，各地區認真貫徹落實中央提振消費措施，著力擴大內需、優化結構，經濟回升向好，市場需求持續改善，消費領域價格總體平穩。根據統計局公佈數據顯示，2023年全國居民人均消費支出26,796元，比上年名義增長9.2%，扣除價格因素，實際增長9.0%，消費支出加快恢復。2023年，社會消費品零售總額471,495億元，比上年增長7.2%，但是按零售業態劃分，超市零售額比上年下降0.4%，這也說明對於傳統的批發零售行業而言，發展環境與競爭壓力依然不容樂觀。本集團通過持續推精品類管理、不斷提升門店營運水平、數智化賦能、加強線上線下融合等多種舉措，不斷尋找新的經濟增長點，努力在困境中尋找出路。

截至2023年12月31日止年度，本集團為解決經營痛點，補充經營缺項，與擁有現製項目豐富技術和經營經驗的第三方合作，啟動以熟食、麵點、輕食、豆製為主的現場製售項目試點。通過三個月的運營，基本完成了建制度、造流程、學技術、帶隊伍等工作，為下一步推動現製項目全面落地，打造京客隆「鄰家廚房」奠定基礎。

截至2023年12月31日止年度，本集團持續推進零售板塊高度融合，綜超門店、社區門店、廊坊門店一體化運營，經營業績顯著提升。強化線上業務培訓，高度重視顧客反饋，提升線上服務質量；增加駐店檢查模式，對週末促銷商品、強引流商品、晚經營情況進行重點檢查。加大對賣場宣傳提示牌、陳列台、試吃台等美陳道具的投入；在食

品、日化等品類推廣掛網陳列，提升品類關聯性，優化貨架資源。門店「重數據、抓細節」的經營管理意識得到進一步強化，基礎管理工作水平得到有效提升。

8. 重大投資或重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至2023年12月31日止年度，本集團概無任何重大投資(包括佔本集團總資產5%或以上的重大投資)、重大性收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

9. 業態信息

本集團零售業務

截至2023年12月31日止年度，本集團零售業務主營業務收入為人民幣2,977.3百萬元，下降約12.4%，主要歸因於：(1)2022年全年受疫情防控影響，消費者普遍對日常生活用品進行儲備性購買及減少外出就餐，因此帶來了超市業務銷售的增長，同店銷售增長約6.26%，然而，2023年國內社會及經濟活動開始恢復常態(包括餐飲的消費復甦)帶來本集團門店的客流下降，導致本集團門店銷售較2022年下降及同店銷售下降約13.82%；(2)由於租約到期及經營策略調整等原因，2022年至目前關閉了8間超市及21間便利店，從而導致銷售下降。

截至2023年12月31日止年度，直營零售業務(除百貨商場外)的毛利率由2022年同期約17%下降至15.5%，主要歸因於：零售促銷方式的變化，導致毛利率下降。

本集團批發業務

截至2023年12月31日止年度，朝批商貿及其附屬公司(「朝批集團」)確認的主營批發業務收入約為人民幣54.957億元，增長約4.8%，主要是由於電商跨境業務增加銷售增長。

截至2023年12月31日止年度，朝批集團的毛利率為9.0%，2022年同期毛利率11.0%，主要是由於：受整體經濟下滑影響，傳統渠道銷售不樂觀，低價促銷增加導致毛利率降低。

10. 員工及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團於中國境內共有4,370名(2022年12月31日：4,458名)僱員。本集團2023年員工成本(包括董事及監事酬金)總計約人民幣720,988,340元(2022年：人民幣729,020,479元)。本集團僱員(包括董事及監事)薪酬依據崗位、職責、經驗、業績及市場水準確定，以維持其競爭力水準。

按照中國法律法規的若干要求，本集團參加中國當地政府部門組織的退休福利供款計劃。本集團按照要求為登記為中國固定居民的員工按照員工的工資、獎金及若干津貼的16%(2022年：16%)的比例交納供款。除上述年度供款外，本集團就所述退休福利供款計劃無其他進一步責任。截至2023年12月31日止年度，本集團就所述退休福利供款計劃供款總計約人民幣68,332,543元(2022年：人民幣67,901,952元)。在此計劃下，被沒收的供款不會被僱主用作減少現有供款水平。

11. 實體投資或資本投資計劃

除本補充通函所披露的事宜外，本集團概無其他任何重大實體或資本投資計劃。

12. 外匯風險

本集團所有營運收入及支出主要以人民幣列值。

截至2023年12月31日止年度，本集團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。

1. 責任聲明

本補充通函乃遵照上市規則提供有關本公司之資料，各董事願就本補充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，本補充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，致使任何聲明或本補充通函有所誤導。

2. 權益披露

董事、主要行政人員及監事之證券相關權益

截至最後實際可行日期，本公司董事、主要行政人員及監事於股份、相關股份或債權證中，擁有根據《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，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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(如同同樣適用於監事)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

內資股之好倉

姓名	身份	所持內資股 股數	佔已 發行內資股 概約百分比 (%)	佔已 發行總股本 概約百分比 (%)
張立偉	實益擁有人	400,100	0.17	0.10
王虹	實益擁有人	186,696	0.08	0.05
張紅波	實益擁有人	100,000	0.04	0.02
李建文	實益擁有人	2,022,579	0.88	0.49
楊寶群	實益擁有人	1,042,086	0.45	0.25
牛紅艷	實益擁有人	70,000	0.03	0.02
李春溢	實益擁有人	50,000	0.02	0.01

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何本公司董事、主要行政人員及監事於本公司或任何聯繫法團的股份、相關股份及債權證中，擁有根據《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，或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東之證券相關權益

截至最後實際可行日期，下列人士(本公司董事、主要行政人及監事員除外)於本公司的股份及相關股份擁有根據《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如下：

內資股之好倉

名稱	身份	所持 內資股股數	估已 發行內資股 概約百分比 (%)	估已 發行總股本 概約百分比 (%)
北京朝富國有資產 管理有限公司	實益擁有人	167,409,808	72.77	40.61

H股之好倉

名稱	身份	所持 H股股數	估已 發行H股 概約百分比 (%)	估已 發行總股本 概約百分比 (%)
China Galaxy International Asset Management (Hong Kong) Co., Limited	投資經理	24,970,000	13.71	6.06
China Galaxy International SPC (acting for and on behalf of China Galaxy Value Fund I SP)	投資經理	24,970,000	13.71	6.06

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、主要行政人員或監事除外及(在本集團其他成員公司之情況下)本公司)於本公司的股份、相關股份，擁有根據《證券及期貨條例》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，或在任何情況下於直接或間接擁有任何類別股份所對應10%或以上於本公司或其成員公司之股東大會的投票權的權益及淡倉。

截至最後實際可行日期，除張彥女士(現任非執行董事)由於在朝富公司審計部門任主任外，其他董事均不是上述本公司主要股東的董事或僱員。

3. 董事於資產或合約的權益

- ① 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即本集團最新公佈的經審計財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- ② 於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍然生效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自2023年12月31日(即本集團最新公佈的經審計財務報表的編製日期)以來本集團的財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無任何董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

6. 董事服務合約

概無董事與本集團任何成員公司已訂立任何於一年內屆滿或相關僱主在一年內可不作賠償(法定補償除外)的合約。

7. 訴訟

誠如2023年報中所披露，於2002年，本公司與北京市朝陽區管莊鄉人民政府(「管莊鄉政府」)簽署一份土地徵用與補償協議約定，管莊鄉政府將管莊鄉轄區的集體土地243.71畝

轉讓給本公司用於建設物流配送及生鮮處理中心，本公司應向管莊鄉政府支付補償費合計人民幣60,440,000元。於2006年11月13日，雙方就上述土地轉讓事項達成補充協議，管莊鄉政府將補償費調增至人民幣97,484,000元。於2006年11月20日，本公司與管莊鄉政府、北京市朝陽區管莊農工商聯合公司（「**農工商公司**」）另就上述土地轉讓事項達成補充協議，管莊鄉政府授權農工商公司收取補償費。上述協議簽訂後，本公司先後向管莊鄉政府、農工商公司合計支付補償費人民幣45,132,000元。由於規劃用途變更等多種原因，導致本公司建設物流配送及生鮮處理中心的合同目的無法達成，上述協議已無法繼續履行。為追回已支付的補償費，維護本公司的合法權利，於2022年7月向北京市朝陽區人民法院提起訴訟，要求確認與管莊鄉政府簽署的土地補償協議及補充協議無效，並要求管莊鄉政府及農工商公司返還補償費人民幣45,132,000元及其佔用補償費期間的利息。本公司並於2022年11月24日將土地歸還給管莊鄉政府。於2024年5月27日，本公司收到北京市朝陽區人民法院（作為一審法院）的判決，要求本公司向管莊鄉政府支付土地平整費人民幣206,700元，並將土地恢復至具備可耕種條件。本公司不服該判決，將依法律程序提起上訴。截至最後實際可行日期，該案件仍在訴訟進程中。

除上述披露內容外，本集團成員公司概無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威脅針對本集團任何成員公司之重大訴訟或索賠。

8. 重大合約

截至最後實際可行日期，除2024年租賃協議、租賃補充協議外（詳情載於本補充通函「董事會函件」內），本集團成員公司於最後實際可行日期前兩年內概無訂立任何屬重大或可能屬重大之合約（並非與本集團日常業務過程中訂立之合約）。

9. 專家資格及同意書

- ① 於本補充通函內發表意見及推薦建議的專家資格如下：

名稱	資格
邁時資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)和第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團。
北京中企華土地房地產資產評估有限公司	中國合資格物業估值師

- ② 截至最後實際可行日期，上述各專家均已就刊發本補充通函發出同意書，同意按本補充通函所載之形式和內容轉載日期為本補充通函日期之函件、報告及／或意見，及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。
- ③ 本補充通函內所載於2024年6月7日刊發獨立財務顧問邁時資本的函件，由邁時資本擬備並包含於本補充通函內。本補充通函內所載於2024年6月7日刊發的物業估值報告，由獨立估值師是擬備並包含於本補充通函內。
- ④ 截至最後實際可行日期，上述各專家並無直接或間接於本集團任何成員公司中持有任何股權，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否具有法律強制效力)；及
- ⑤ 截至最後實際可行日期，上述各專家自2023年12月31日(即本集團最新公佈的經審計財務報表的編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 展示文件

以下文件副本將於本補充通函刊發之日起十四天內刊發於(i)聯交所網站(www.hkexnews.hk)及(ii)本公司網站(<http://www.jkl.com.cn>)內：

- ① 2024年租賃協議；
- ② 租賃補充協議；

- ③ 由獨立估值師擬備的物業估值報告，相關內容載於本補充通函附錄三內；
- ④ 邁時資本的函件，內容載列於本補充通函第27頁至第48頁內；及
- ⑤ 本附錄「9.專家資格及同意書」一節中提及的同意書。

11. 其他事項

- ① 潘學敏女士為本公司之公司秘書。
- ② 本公司之註冊地址為中國北京市朝陽區新源街45號樓。
- ③ 本公司之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室。
- ④ 本補充通函的中英文文本如有任何差異，概以英文文本為準。

以下為從獨立估值師收到的為納入本補充通函而準備的物業估值報告文本。



北京中企華土地房地產資產評估有限公司

BEIJING CEA REAL ESTATE & ASSETS APPRAISAL CO., LTD

中國
北京
朝陽區朝外大街22號
泛利大廈

9層910-911室

敬啟者：

指示、目的及估值日期

北京中企華土地房地產資產評估有限公司(以下稱「**我公司**」)遵照北京京客隆商業集團股份有限公司(以下稱「**貴公司**」)的指示，對貴公司及下屬關聯公司北京朝批商貿股份有限公司(以下簡稱「**朝批公司**」)擬向大股東北京朝富國有資產管理有限公司(以下簡稱：「**朝富公司**」)及其下屬子公司北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司(以下簡稱「**弘朝偉業公司**」)、北京金朝陽國有資本運營管理有限公司(以下簡稱「**金朝陽公司**」)續租位於中國的相關34處物業及退租位於中國的16處物業(以下均稱「**該等物業**」)的市場租金進行估值(詳情載於隨附的估值證書)。我們確認已對該等物業進行了實地查勘、作出相關查詢並取得我們認為必需的其他有關資料，以便向貴公司提供我們對該等物業於二零二四年三月三十一日(估值日期)的市場租金的意見。

估值基準

本次我們的估值是我們對該等物業的市場租金的估值意見。根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(2020年版)，「市場租金」定義為「不動產經過適當的行銷，自願出租人和自願承租人雙方均在理智、謹慎且無強迫的情況下在估值日期進行公平交易的租賃不動產權益的估計金額。」

估值的假設和限制條件

除另有說明外，我們的估值結果並不考慮因特別條款或情況引起的租賃價格上升或下跌，如非典型融資、任何與租賃相關人員給予的特殊代價或優惠或任何特別價值元素。

我們在編制估值報告時，已遵守香港聯合交易所有限公司(以下稱「聯交所」)證券上市規則(以下稱「上市規則」)第五章及其第12項應用指引之規定以及由香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(2020年版)的規定。

除另有說明外，我們對物業進行估值時，均假設該等物業可以合法的按照現狀在公開市場上進行租賃，並且參照有關市場同類的租賃交易進行估值。我們依據了貴公司就物業權益所提供的資料及資料。對物業進行估值時，我們假設「朝富公司」、「弘朝偉業公司」、「金朝陽公司」擁有該等物業的合法及可強制執行權益，可自由而不受干擾地對該等物業進行出租，我們的估值假設並無任何形式的強迫出租的情況存在。

我們的估值結果並未考慮該等物業現存的租賃情況的影響。除另有說明外，我們假設該等物業不存在任何影響其市場租金的債權、債務及其他限制等因素。

貴公司提供的有關權屬檔等資料情況，以及貴公司法律顧問北京天勳律師事務所提供的法律意見載於各估值證書的附註。

估值方法

根據本次貴公司于中國擬續租或退租的該等物業的實際情況，我們採用了市場比較法對該等物業的市場租金進行估值，參考可於本地市場獲取的可比較的租賃交易證明。

資料來源

我公司在很大程度上依賴貴公司提供的該等物業的資料，並已接納貴公司給予我公司的有關該等物業的房屋所有權證等權屬文件、有關規劃批文或法定通告，在對該等物業確認租賃、使用年期、土地識別資料、落成日期、佔用情況、位置和建築面積等有關事宜上，均已接納有關建議。我公司已獲貴公司告知，我公司所獲資料並未遭到隱瞞或存在重大實事遺漏。

我等並未對該等物業的房屋所有權證證書原件進行核對。我公司在對該等物業進行估值時，依賴於貴公司所提供的該等物業的產權證書等資料，以及貴公司法律顧問北京天勳律師事務所提供的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》((2024)TX-F-第0408-1號)。

實地查看

我公司估價師曾視察每項物業的外部，並在可能情況下亦視察內部。然而，我們並沒有對土地狀況及設施等是否適合進行任何發展進行調查。我公司並未進行結構測量，也未視察被遮擋、隱藏或不可到達的其他地方。但在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。我公司無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦未測試任何有關設施。

我等並未進行實地測量以核實該等物業房屋建築面積的準確性。載於估值證書中的所有房屋建築面積等均以貴公司提供的產權證書等資料為依據，並假設所示的面積正確無誤。

該等物業視察於二零二四年四月進行，由中國房地產估價師邱春陽先生以及北京中企華土地房地產資產評估有限公司其他數位房地產估價師共同完成。

貨幣

除另有註明外，我公司的估值中所列示金額均為中國法定貨幣人民幣。於2024年3月31日在對位於中國的該等物業進行估值時所用的匯率為人民幣1元兌港幣1.10308元。

隨函附上估值概要及估值證書。

此 致：

委託方

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號樓

北京中企華土地房地產資產評估有限公司

法定代表人：劉洪帥先生

二零二四年六月七日

附註：劉洪帥先生為中國註冊房地產估價師、中國房地產估價師與房地產經紀人學會理事及香港測量師學會會員，擁有超過20年的中國內地物業估值及顧問服務經驗。

估值概要

物業	於2024年3月31日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於2024年3月31日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
第一類：貴公司于中國北京市擬續租的共計34處物業		
貴公司於中國北京市擬續租的共計34處物業	108,413,051.81	119,588,607.13
第一類小計：	108,413,051.81	119,588,607.13
第二類：貴公司於中國北京市擬退租的共計16處物業		
貴公司於中國北京市擬退租的共計16處物業	13,546,013.62	14,942,378.94
第二類小計：	13,546,013.62	14,942,378.94
合計：	121,959,065.43	134,530,986.07

附註：

- (1) 於本估值中，擬續租的34處物業及擬退租的16處物業均位於中國北京市。
- (2) 根據貴公司提供的資料，擬續租的物業中有33處物業已取得《房屋所有權證》，房屋總建築面積為87,200.59平方米；1處物業僅取得了《國有土地使用證》，尚未辦理《房屋所有權證》，該處物業房屋建築面積為6,802.74平方米。擬退租的物業中全部物業已取得《房屋所有權證》，房屋總建築面積為11,448.42平方米。
- (3) 我們已獲貴公司中國法律顧問就續租及退租所涉及的該等物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下內容：
 - ① 本次擬續／退租的物業中抵押權等權利限制狀況存在未抵押、已註銷抵押及已抵押等情形，但現有材料反映的抵押登記時間在原始租賃合同簽署之後，境內律師認為由於抵押權屬於不轉移佔有的擔保物權，並不影響房屋的處分和收益，抵押權與出租權並不衝突，可以並存。因此，即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴司無法要求按照租賃合同繼續履行。
 - ② 本次擬續租的物業所佔土地僅有1處辦理了《國有土地使用證》，其餘未辦證所屬土地均為劃撥地。境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。

- ③ 本次擬續租的物業中除管莊東里的房屋之外均取得了《房屋所有權證》；管莊東里的房屋雖未獲得《房產所有權證》，但已獲得《國有土地使用證》，同時出租方三公司均證明全部出租房屋具有合法來源。因此，境內律師認為對於已經取得《房屋所有權證》的房屋依法可以簽署續租合同；對於尚未取得《房屋所有權證》的房屋並不影響簽署續租合同，但後續應當完善辦證手續，且在租賃合同中應對此有所約定。
- ④ 本次擬退租的物業均取得了《房屋所有權證》。

估值證書

第一類：貴公司于中國北京市擬續租的物業

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
1、 位於北京市朝陽區 高家園二區14號 14號樓1層	<p data-bbox="552 612 874 810">該物業位於北京市朝陽區高家園二區14號，所在樓宇落成於1988年，樓宇總層數為地上4層，樓宇總建築面積為2,255.7平方米。</p> <p data-bbox="552 868 874 1066">貴公司擬向北京朝富國有資產管理有限公司租賃該樓宇中的1層的一部分物業，租賃房屋建築面積為584.18平方米。</p> <p data-bbox="552 1123 874 1278">於估值日期，本次委估的584.18平方米的物業正作為貴公司的「京捷生鮮高家園二區便利店」使用。</p> <p data-bbox="552 1336 874 1706">根據貴公司與北京朝富國有資產管理有限公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類202312042012)，該物業現存租賃權，出租方為北京朝富國有資產管理有限公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	609,825.50	672,688.21

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(京房權證朝國字第00717號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京朝富國有資產管理有限公司，樓宇總建築面積為2,255.7平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京朝富國有資產管理有限公司租賃該樓宇中的1層的一部分物業，租賃房屋建築面積為584.18平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據原北京市國土資源和房屋管理局於2000年11月17日核發的《房屋所有權證》(京房權證朝國字第00717號)，朝富公司(更名前：北京市朝陽副食品總公司)對位於北京市朝陽區高家園二區14號的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為2,255.70平方米，房屋產別為國有產房屋用途為商業，由朝富公司單獨所有。

據此，境內律師認為朝富公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。
 - ③ 根據高家園二區14號的房屋《房屋所有權證》(京房權證朝國字第00717號)記載，無抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。
- (4) 根據境內律師意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由宮祥運先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
2、 位於北京市朝陽區 武聖路松榆里 28號28號樓	<p>該物業位於北京市朝陽區武聖路松榆里28號28號樓，所在樓宇落成於1992年，樓宇總層數為地上3層，樓宇總建築面積為3,540.03平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中全部物業，租賃房屋建築面積為3,540.03平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的3,540.03平方米的物業正作為貴公司的「京客隆松榆里店」使用。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	3,876,332.85	4,275,917.32

附註：

(1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(京房權證朝字第1037304號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，樓宇總建築面積為3,540.03平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中的全部物業，租賃房屋建築面積為3,540.03平方米。

(2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。

(3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：

① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037304號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區松榆里28號樓的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為3,540.03平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。

② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。

③ 根據松榆里28號樓房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037304號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。

(4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證 無

② 房屋所有權證 有

(5) 該物業由宮祥運先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
3、 位於北京市朝陽區 垡頭西里 11、17號院	<p>該物業位於北京市朝陽區垡頭西里11、17號院，院內共計7幢物業，落成年代為60-70年代，其中1號樓樓宇總層數為地上3層，其它物業均為平房，總建築面積為2,474.60平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該物業中的1號樓，租賃房屋建築面積為2,196.2平方米，。</p> <p>於估值日期，本次委估的2,196.2平方米的物業正作為貴公司的「京客隆垡頭店」使用。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	2,404,839.00	2,652,737.3

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(朝全字第07159號)等資料，該物業對應院內的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，院內樓宇總建築面積為2,474.60平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該物業中的1號樓，租賃房屋建築面積為2,196.2平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
- ① 根據原北京市房地產管理局於1991年8月30日核發的《房屋所有權證》(朝全字第07159號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區垡頭西里11,17號的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為2,474.6平方米，所有權性質為全民，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。
- 據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
- ② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。
- 境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。
- ③ 根據垡頭西里11、17號的房屋《房屋所有權證》(朝全字第07159號)記載，該房屋於1996年8月19日進行了抵押登記，於2001年5月20日進行了註銷抵押登記。
- 境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：
- | | |
|------------|---|
| ① 國有土地使用權證 | 無 |
| ② 房屋所有權證 | 有 |
- (5) 該物業由宮祥運先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
4、 位於北京市朝陽區 垡頭化工里12號 1幢等2幢	<p>該物業位於北京市朝陽區垡頭化工里12號1幢等2幢，其中1幢落成於70年代，2幢落成於50年代，樓宇總層數均為地上1層，樓宇總建築面積為432.7平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為432.7平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的432.7平方米的物業正作為貴公司的「京客隆垡頭店」使用。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	238,482.61	263,066.14

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036706號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為432.7平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為432.7平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月15日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036706號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區垡頭化工里12號1幢等2幢的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載上述房屋的建築面積為432.7平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。
 - ③ 根據垡頭化工里12號1幢等2幢房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036706號)記載，無抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由宮祥運先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
5、 位於北京市朝陽區 垂楊柳西里 8號樓1幢等2幢	<p>該物業位於北京市朝陽區垂楊柳西里8號樓1幢等2幢，其中1幢落成於1978年，8幢落成於1959年，8幢總層數均為地上4層，1幢總層為地上1層，總建築面積為413.24平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為413.24平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的413.24平方米的物業正作為貴公司的「京客隆垂楊柳店」使用。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	663,663.44	732,075.94

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036962號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為413.24平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為413.24平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036962號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽垂楊柳西里8號樓1幢等2幢的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載上述房屋的建築面積為413.24平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。
 - ③ 根據垂楊柳西里8號樓1幢等2幢房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036962號)記載，無抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

①	國有土地使用權證	無
②	房屋所有權證	有
- (5) 該物業由邱春陽先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
6、 位於北京市朝陽區 呼家樓北街 甲2號樓	<p data-bbox="552 527 874 768">該物業位於北京市朝陽區呼家樓北街甲2號樓1幢，所在樓宇落成於1990年，樓宇總層數均為地上2層，樓宇總建築面積為1,824.20平方米。</p> <p data-bbox="552 825 874 1023">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中全部物業，租賃房屋建築面積為1,824.2平方米。</p> <p data-bbox="552 1081 874 1236">於估值日期，本次委估的1,824.2平方米的物業正作為貴公司的「京客隆針織路店」使用。</p> <p data-bbox="552 1293 874 1706">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	2,636,698.68	2,908,497.80

附註：

(1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037297號)等資料，該物業對應的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為1,824.2平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中的全部物業，租賃房屋建築面積為1,824.2平方米。

(2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。

(3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：

① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037297號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區呼家樓北街甲2號樓的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為1,824.2平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為全民產，規劃用途為商業用房。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。

② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。

③ 根據呼家樓北街甲2號樓房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037297號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。

(4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證 無

② 房屋所有權證 有

(5) 該物業由邱春陽先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
7、 位於北京市朝陽區 團結湖路8號 後院內1幢等4幢	<p>該物業位於北京市朝陽區團結湖路8號後院內1幢等4幢，所在樓宇落成於80年代，樓宇總層數均為地上1層，樓宇總建築面積為310.6平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為310.6平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的310.6平方米的物業正作為貴公司的「京客隆團結路店」使用。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	233,540.14	257,614.19

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036715號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為310.6平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為310.6平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月15日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036715號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區團結湖路8號後院內1幢等4幢的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為310.6平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為全民產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。
 - ③ 根據團結湖路8號後院內1幢等4幢房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036715號)記載，無抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由邱春陽先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
8、 位於北京市朝陽區 工人體育場東路 13號樓	<p>該物業位於北京市朝陽區工人體育場東路13號樓，所在樓宇落成於1973年，樓宇總層數均為地上3層，地下1層，樓宇總建築面積為1,828.70平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中全部物業，租賃房屋建築面積為1,828.70平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的1,828.70平方米的物業正作為貴公司的「京客隆東大橋店」使用。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	3,697,814.27	4,078,996.49

附註：

(1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037312號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為1,828.70平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為1,828.70平方米。

(2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。

(3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：

① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037312號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區工人體育場東路13號樓的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為1,828.7平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為全民產，規劃用途為商業用房。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。

② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。

③ 根據工人體育場東路13號樓房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037312號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。

(4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證 無

② 房屋所有權證 有

(5) 該物業由邱春陽先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
9、 位於北京市朝陽區 工人體育場南路 西5號樓1幢	<p data-bbox="552 527 874 810">該物業位於北京市朝陽區工人體育場南路西5號樓1-3幢，所在樓宇落成於70年代，其中1幢樓宇總層數為地上5層，2、3幢為平房，總建築面積為448.4平方米。</p> <p data-bbox="552 868 874 1023">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃5號樓1幢，租賃房屋建築面積為301.3平方米。</p> <p data-bbox="552 1081 874 1236">於估值日期，本次委估的301.3平方米的物業正作為貴公司的「京客隆工人體育場南路店」使用。</p> <p data-bbox="552 1293 874 1706">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	545,473.52	601,702.63

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(朝全字第10819號)等資料，該物業對應的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為448.4平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京朝富國有資產管理有限公司租賃5號樓1幢，租賃房屋建築面積為301.3平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據原北京市房地產管理局於1996年6月10日核發的《房屋所有權證》(朝全字第10819號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區工人體育場南路西5號樓的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為448.4平方米，所有權性質為全民，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。
 - ③ 根據工人體育場南路西5號樓房屋的《房屋所有權證》(朝全字第10819號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：
 - ① 國有土地使用權證 無
 - ② 房屋所有權證 有
- (5) 該物業由邱春陽先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
10、 位於北京市朝陽區 工人體育場南路 西5號樓西 1幢等2幢	<p>該物業位於北京市朝陽區工人體育場南路西5號樓西1幢等2幢，所在樓宇落成於1979年代，樓宇總層數均為地上1層，樓宇總建築面積為52.2平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為52.2平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的52.2平方米的物業正作為貴公司的「京客隆工人體育場南路店」使用。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	38,487.06	42,454.43

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036704號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為52.2平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為52.2平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月15日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036704號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區工人體育場南路西5號樓西1幢等2幢的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為52.2平方米，土地使用權取得方式為劃撥房屋產別為全民，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。
 - ② 根據工人體育場南路西5號樓西1幢等2幢的房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036704號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由邱春陽先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
11、 位於北京市朝陽區 體育場東路 朝陽醫院北側1幢	<p>該物業位於北京市朝陽區體育場東路朝陽醫院北側1幢，所在樓宇落成於1989年，樓宇總層數均為地上1層，樓宇總建築面積為618.75平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中全部物業，租賃房屋建築面積為618.75平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的618.75平方米的物業正作為貴公司的「京客隆工體東路店」使用。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,368,613.13	1,509,694.04

附註：

(1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037299號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為618.75平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃的全部物業，租賃房屋建築面積為618.75平方米。

(2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。

(3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：

① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037299號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區體育場東路朝陽醫院北側1幢的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載上述房屋的建築面積為618.75平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。

② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。

③ 根據體育場東路朝陽醫院北側1幢房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037299號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。

(4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證 無

② 房屋所有權證 有

(5) 該物業由平元帥先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
12、 位於北京市朝陽區 幸福二村21號樓	<p>該物業位於北京市朝陽區幸福二村21號樓1、2、3幢，所在樓宇落成於1989年，其中2幢總層數為地上2層，1、3幢為平房，總建築面積為833.1平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃幸福二村21號樓2幢，租賃房屋建築面積為461.7平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的461.7平方米的物業正作為貴公司的「京客隆春秀路店」使用。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	679,137.62	749,145.24

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(朝全字第10065號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為833.1平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京朝富國有資產管理有限公司租賃的幸福二村21號樓2幢，租賃房屋建築面積為461.7平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據原北京市房地產管理局於1996年1月18日核發的《房屋所有權證》(朝全字第10065號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區幸福二村21號樓的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為833.1平方米，所有權性質為全民，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。
 - ③ 根據幸福二村21號樓房屋的《房屋所有權證》(朝全字第10065號)記載，無抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

①	國有土地使用權證	無
②	房屋所有權證	有
- (5) 該物業由平元帥先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
13、 位於北京市朝陽區 西壩河東里 85號樓1層85-2	<p data-bbox="552 527 874 768">該物業位於北京市朝陽區西壩河東里85號樓1層85-2，所在樓宇落成於1985年，樓宇總層數為地上1層，樓宇總建築面積為1,547.51平方米。</p> <p data-bbox="552 825 874 987">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為1,547.51平方米。</p> <p data-bbox="552 1044 874 1206">於估值日期，本次委估的1,547.51平方米的物業正作為貴公司的「京客隆西壩河店」使用。</p> <p data-bbox="552 1264 874 1664">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	2,366,684.42	2,610,649.63

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037290號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為1,547.51平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為1,547.51平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037290號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區西壩河東里85號樓1層85-2的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為1,547.51平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。
 - ③ 根據西壩河東里85號樓1層85-2房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037290號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

①	國有土地使用權證	無
②	房屋所有權證	有
- (5) 該物業由平元帥先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
14、 位於北京市朝陽區 西壩河東里 83號樓1層83-1	<p data-bbox="552 527 871 768">該物業位於北京市朝陽區西壩河東里83號樓1層83-1，所在樓宇落成於1985年，樓宇總層數為地上1層，樓宇總建築面積為235.47平方米。</p> <p data-bbox="552 825 871 981">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為235.47平方米。</p> <p data-bbox="552 1038 871 1193">於估值日期，本次委估的235.47平方米的物業正作為貴公司的「京客隆西壩河店」使用。</p> <p data-bbox="552 1251 871 1664">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	360,116.04	397,237.92

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036711號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為235.47平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為235.47平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月15日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036711號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區西壩河東里83號樓1層83-1的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載上述房屋的建築面積為235.47平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。
 - ③ 根據西壩河東里83號樓1層83-1房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036711號)記載，無抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

①	國有土地使用權證	無
②	房屋所有權證	有
- (5) 該物業由平元帥先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
15、 位於北京市朝陽區 棗營北里34號樓	<p data-bbox="552 527 874 725">該物業位於北京市朝陽區棗營北里34號樓，所在樓宇落成於1994年，樓宇總層數為地上4層，樓宇總建築面積為1,599.30平方米。</p> <p data-bbox="552 783 874 981">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中全部物業，租賃房屋建築面積為1,599.30平方米。</p> <p data-bbox="552 1038 874 1193">於估值日期，本次委估的1,599.30平方米的物業正作為貴公司的「京客隆棗營北里店」使用。</p> <p data-bbox="552 1251 874 1664">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,891,332.18	2,086,296.60

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037303號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為1,599.30平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為1,599.30平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037303號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區棗營北里34號樓的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為1,599.3平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產規劃用途為商業用房。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。
 - ③ 根據棗營北里34號樓房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037303號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由平元帥先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
16、 位於北京市朝陽區 高家園三區 (第一副食店) 1幢1層	<p>該物業位於北京市朝陽區高家園三區(第一副食店)1幢1層，所在樓宇落成於1982年，樓宇總層數為地上1層，樓宇總建築面積為782.4平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中全部物業，租賃房屋建築面積為782.4平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的782.4平方米的物業正作為貴公司的「京客隆棗營北里店」使用。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類202312042013)，該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	862,439.52	951,342.47

附註：

(1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036720號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為782.4平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為782.4平方米。

(2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。

(3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：

① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月15日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036720號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區高家園三區(第一副食店)1幢1層的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為782.4平方米，土地使用權取得方式為劃撥房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。

② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。

③ 根據高家園三區(第一副食店)1幢1層房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036720號)記載，無抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。

(4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證 無

② 房屋所有權證 有

(5) 該物業由初永強先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
17、 位於北京市朝陽區 首都機場南路1號	<p>該物業位於北京市朝陽區首都機場南路1號1-9幢，所在樓宇落成於70年代，其中5幢樓宇總層數為地上3層，其餘均為地上1層，總建築面積為4,426.4平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中部分物業，租賃房屋建築面積為3,994.5平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的3,994.5平方米的物業正作為貴公司的「京客隆機場店」使用。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	3,003,464.55	3,313,071.04

附註：

(1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(朝全字第09471號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為4,426.4平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃部分物業，租賃房屋建築面積為3,994.5平方米。

(2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。

(3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：

① 根據原北京市房地產管理局於1996年1月18日核發的《房屋所有權》(朝全字第09471號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區首都機場南路1號的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為4,426.4平方米，所有權性質為全民，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。

② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。

③ 根據首都機場南路1號房屋的《房屋所有權證》(朝全字第09471號)記載，該房屋於1996年8月19日，該房屋進行了抵押登記，於2001年5月30日進行了註銷抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。

(4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證 無

② 房屋所有權證 有

(5) 該物業由初永強先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
18、 位於北京市朝陽區 櫻花園東街1號樓	<p data-bbox="552 527 874 725">該物業位於北京市朝陽區櫻花園東街1號樓，所在樓宇落成於1987年，樓宇總層數為地上2層，樓宇總建築面積為862.62平方米。</p> <p data-bbox="552 783 874 981">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中全部物業，租賃房屋建築面積為862.62平方米。</p> <p data-bbox="552 1038 874 1193">於估值日期，本次委估的862.62平方米的物業正作為貴公司的「京客隆櫻花東街店」使用。</p> <p data-bbox="552 1251 874 1664">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,854,503.61	2,045,671.62

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036709號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為862.62平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為862.62平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月15日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036709號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區櫻花園東街1號樓的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為862.62平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。
 - ③ 根據櫻花園東街1號樓房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036709號)記載，無抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由初永強先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
19、 位於北京市朝陽區 慧忠里304號樓 1層304-2	<p data-bbox="552 527 871 768">該物業位於北京市朝陽區慧忠里304號樓1層304-2，所在樓宇落成於1991年，樓宇總層數為地上6層，樓宇總建築面積為2,134.1平方米。</p> <p data-bbox="552 825 871 985">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃部分物業，租賃房屋建築面積為2,134.1平方米。</p> <p data-bbox="552 1042 871 1202">於估值日期，本次委估的2,134.1平方米的物業正作為貴公司的「京客隆慧忠里店」使用。</p> <p data-bbox="552 1259 871 1664">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,908,418.93	2,105,144.70

附註：

(1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036710號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為2,134.1平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃部分物業，租賃房屋建築面積為2,134.1平方米。

(2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。

(3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：

① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月15日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036710號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區慧忠里304號樓1層304-2的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載上述房屋的建築面積為2,134.1平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。

② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。

③ 根據慧忠里304號樓1層304-2房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036710號)記載，無抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。

(4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證 無

② 房屋所有權證 有

(5) 該物業由初永強先生(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
20、 位於北京市朝陽區 安貞西里一區 16號樓	<p data-bbox="552 527 874 725">該物業位於北京市朝陽區安貞西里一區16號樓，所在樓宇落成於1985年，樓宇總層數為地上2層，樓宇總建築面積為942.32平方米。</p> <p data-bbox="552 783 874 981">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中全部物業，租賃房屋建築面積為942.32平方米。</p> <p data-bbox="552 1038 874 1193">於估值日期，本次委估的942.32平方米的物業正作為貴公司的「京客隆第二十六店」使用。</p> <p data-bbox="552 1251 874 1664">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,898,586.34	2,094,298.54

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036965號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為942.32平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為942.32平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036965號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區安貞西里一區16號樓的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為942.32平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。
 - ③ 根據安貞西里一區16號樓房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036965號)記載，無抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由邱春陽先生(中國房地產估價師)於2024年4月2日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
21、 位於北京市朝陽區 安華西里一區 12號樓	<p>該物業位於北京市朝陽區安華西里一區12號樓，所在樓宇落成於1990年及1994年，樓宇總層數為地上3層，地下1層，樓宇總建築面積為3,917.88平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中全部物業，租賃房屋建築面積為3,917.88平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的3,917.88平方米的物業正作為貴公司的「京客隆華安店」使用。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	4,533,183.05	5,000,477.69

附註：

(1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037308號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為3,917.88平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為3,917.88平方米。

(2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。

(3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：

① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037308號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區安華西里一區12號樓的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為3,917.88平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。

② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。

③ 根據安華西里一區12號樓房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037308號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。

(4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證 無

② 房屋所有權證 有

(5) 該物業由平元帥先生(中國房地產估價師)於2024年4月2日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
22、 位於北京市朝陽區 八里莊北里 甲306號樓	<p data-bbox="552 527 874 725">該物業位於北京市朝陽區八里莊北里甲306號樓，所在樓宇落成於1990年，樓宇總層數為地上2層，樓宇總建築面積為890.47平方米。</p> <p data-bbox="552 783 874 981">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中全部物業，租賃房屋建築面積為890.47平方米。</p> <p data-bbox="552 1038 874 1193">於估值日期，本次委估的890.47平方米的物業正作為貴公司的「京客隆八里莊北里店」使用。</p> <p data-bbox="552 1251 874 1664">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,300,086.20	1,434,103.14

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037313號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為890.47平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為890.47平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037313號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區八里莊北里甲306號樓的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為890.47平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。
 - ③ 根據八里莊北里甲306號樓房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037313號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由初永強先生(中國房地產估價師)於2024年4月2日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
23、 位於北京市朝陽區 甘露園南里 18號樓1層18-2	<p data-bbox="552 527 871 768">該物業位於北京市朝陽區甘露園南里18號樓1層18-2，所在樓宇落成於1998年，樓宇總層數為地上1層，樓宇總建築面積為645.10平方米。</p> <p data-bbox="552 825 871 1023">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中全部物業，租賃房屋建築面積為645.10平方米。</p> <p data-bbox="552 1081 871 1236">於估值日期，本次委估的645.10平方米的物業正作為貴公司的「京客隆甘露園店」使用。</p> <p data-bbox="552 1293 871 1706">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	777,022.95	857,120.90

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036707號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為645.10平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為645.10平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月15日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036707號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區甘露園南里18號樓1層18-2的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為645.1平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。
 - ③ 根據甘露園南里18號樓1層18-2房屋《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036707號)記載，無抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由宮祥運先生(中國房地產估價師)於2024年4月2日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
24、 位於北京市朝陽區 大山子北里8號樓 西側1幢等7幢	<p>該物業位於北京市朝陽區大山子北里8號樓西側1幢等7幢，所在樓宇落成於1979年，樓宇總層數為地上3層，樓宇總建築面積為3,294.31平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中部分物業，租賃房屋建築面積為3,195.23平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的3,195.23平方米的物業正作為貴公司的「京客隆大山子店」使用。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	2,402,493.44	2,650,149.95

附註：

(1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037314號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為3,294.31平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃部分物業，租賃房屋建築面積為3195.23平方米。

(2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。

(3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：

① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037314號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區大山子北里8號樓西側1幢等7幢的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為3,294.31平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。

② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。

③ 根據大山子北里8號樓西側1幢等7幢房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037314號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。

(4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證 無

② 房屋所有權證 有

(5) 該物業由宮祥運先生(中國房地產估價師)於2024年4月2日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
25、 位於北京市朝陽區 建外大街光輝里 7號樓1層7-4	<p>該物業位於北京市朝陽區建外大街光輝里7號樓1層7-4，所在樓宇落成於1979年，樓宇總層數為地上1層，樓宇總建築面積為288.84平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中全部物業，租賃房屋建築面積為288.84平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的288.84平方米的物業正作為貴公司的「京客隆建外光輝里店」使用。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	737,986.20	814,060.12

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036719號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為288.84平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為288.84平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月15日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036719號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區建外大街光輝里7號樓1層7-4的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為288.84平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。
 - ③ 根據建外大街光輝里7號樓1層7-4房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036719號)記載，無抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由邱春陽先生(中國房地產估價師)於2024年4月2日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
26、 位於北京市朝陽區 康靜里20號樓 1層	<p data-bbox="552 527 874 725">該物業位於北京市朝陽區康靜里20號樓1層，所在樓宇落成於1994年，樓宇總層數為地上1層，樓宇總建築面積為1,404.45平方米。</p> <p data-bbox="552 783 874 981">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中部分物業，租賃房屋建築面積為1,194.45平方米。</p> <p data-bbox="552 1038 874 1193">於估值日期，本次委估的1,194.45平方米的物業正作為貴公司的「京客隆康靜里店」使用。</p> <p data-bbox="552 1251 874 1664">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,307,922.75	1,442,747.50

附註：

(1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036716號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為1,404.45平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃部分物業，租賃房屋建築面積為1,194.45平方米。

(2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。

(3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：

① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月15日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036716號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區康靜里20號樓1層的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為1,404.45平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。

② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。

③ 根據康靜里20號樓1層房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036716號)記載，無抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。

(4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證 無

② 房屋所有權證 有

(5) 該物業由初永強先生(中國房地產估價師)於2024年4月2日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
27、 位於北京市朝陽區 雙龍南里 204號樓	<p>該物業位於北京市朝陽區雙龍南裡204號樓，所在樓宇落成於1996年，樓宇總層數為地上4層，地下1層，樓宇總建築面積為16,919.69平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中部分物業，租賃房屋建築面積為7,868.09平方米。北京朝批商貿股份有限公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中部分物業，租賃房屋建築面積為9,051.6平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的16,919.69平方米的物業其中7,868.09平方米正作為貴公司的「京客隆雙龍店」使用。剩餘9,051.6平方米物業正作為「總部大樓」使用。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	17,724,221.26	19,551,289.24

附註：

(1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037298號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為16,919.69平方米，證載房屋用途為商業、附屬用房。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為16,919.69平方米。

(2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。

(3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：

① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037298號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區雙龍南里204號樓的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為16,919.69平方米，土地使用權取得方式為劃撥，規劃用途為附屬用房，商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。

② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。

③ 根據雙龍南里204號樓房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037298號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。

(4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證 無

② 房屋所有權證 有

(5) 該物業由平元帥先生(中國房地產估價師)於2024年4月2日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
28、 位於北京市朝陽區 北三里屯 南27號樓	<p data-bbox="552 527 874 725">該物業位於北京市朝陽區北三里屯南27號樓，所在樓宇落成於1973年，樓宇總層數為地上1層，樓宇總建築面積為1,186.27平方米。</p> <p data-bbox="552 783 874 981">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中全部物業，租賃房屋建築面積為1,186.27平方米。</p> <p data-bbox="552 1038 874 1193">於估值日期，本次委估的1,186.27平方米的物業正作為貴公司的「京客隆三里屯店」使用。</p> <p data-bbox="552 1251 874 1664">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,931,128.93	2,130,195.72

附註：

(1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037311號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為1,186.27平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為1,186.27平方米。

(2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。

(3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：

① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037311號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區北三里屯南27號樓的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為1,186.27平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。

② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。

③ 根據北三里屯南27號樓房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037311號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記，於2017年11月16日進行了註銷抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。

(4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證 無

② 房屋所有權證 有

(5) 該物業由賈佳女士(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
29、 位於北京市朝陽區 工體北路11號 1幢等6幢	<p data-bbox="552 527 874 768">該物業位於北京市朝陽區工體北路11號1幢等6幢，所在樓宇落成於1973年，樓宇總層數為地上1層，樓宇總建築面積為2,505.54平方米。</p> <p data-bbox="552 825 874 1023">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中全部物業，租賃房屋建築面積為2,505.54平方米。</p> <p data-bbox="552 1081 874 1236">於估值日期，本次委估的2,505.54平方米的物業正作為貴公司的「京客隆三里屯店」使用。</p> <p data-bbox="552 1293 874 1706">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	9,145,221.00	10,087,938.89

附註：

(1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037301號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為2,505.54平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為2,505.54平方米。

(2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。

(3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：

① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037301號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區工體北路11號1幢等6幢的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載上述房屋的建築面積為2,505.54平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。

② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。

③ 根據工體北路11號1幢等6幢房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037301號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記，於2017年11月17日進行了註銷抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。

(4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證 無

② 房屋所有權證 有

(5) 該物業由賈佳女士(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
30、 位於北京市朝陽區 左家莊三源里 24號1幢等3幢	<p>該物業位於北京市朝陽區左家莊三源里24號1幢等3幢，所在樓宇落成於1983年，樓宇總層數為地上2層，樓宇總建築面積為3,353.80平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中全部物業，租賃房屋建築面積為3,353.80平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的3,353.80平方米的物業正作為貴公司的「京客隆京源店」使用。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	5,141,375.40	5,671,364.40

附註：

(1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037310號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為3,353.80平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為3,353.80平方米。

(2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。

(3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：

① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037310號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區左家莊三源里24號1幢等3幢的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為3,353.8平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。

② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。

③ 根據左家莊三源里24號1幢等3幢房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037310號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。

(4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證 無

② 房屋所有權證 有

(5) 該物業由賈佳女士(中國房地產估價師)於2024年4月1日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
31、 位於北京市朝陽區 棗營南里10號 1至2層	<p data-bbox="552 527 874 768">該物業位於北京市朝陽區棗營南里10號1至2層，所在樓宇落成於1986年，樓宇總層數為地上2層，樓宇總建築面積為2,517.5平方米。</p> <p data-bbox="552 825 874 1023">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中部分物業，租賃房屋建築面積為1,707.5平方米。</p> <p data-bbox="552 1081 874 1236">於估值日期，本次委估的1,707.5平方米的物業正作為貴公司的「京客隆棗營路店」使用。</p> <p data-bbox="552 1293 874 1706">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	3,222,137.88	3,554,285.90

附註：

(1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037296號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為2,517.5平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃部分物業，租賃房屋建築面積為1,707.5平方米。

(2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。

(3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：

① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037296號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區棗營南里10號1至2層的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載上述房屋的建築面積為2,517.5平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。

② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。

③ 根據棗營南里10號1至2層房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037296號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記，於2017年11月17日進行了註銷抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。

(4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證 無

② 房屋所有權證 有

(5) 該物業由賈佳女士(中國房地產估價師)於2024年4月2日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
32、 位於北京市朝陽區 管莊東里	<p data-bbox="552 527 871 725">該物業位於北京市朝陽區管莊東里，所在樓宇落成於2005年，樓宇總層數為地上2層，樓宇總建築面積為6,802.74平方米。</p> <p data-bbox="552 783 871 981">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃該樓宇中全部物業，租賃房屋建築面積為6,802.74平方米。</p> <p data-bbox="552 1038 871 1193">於估值日期，本次委估的6,802.74平方米的物業正作為貴公司的「京客隆管莊店」及配套物業等使用。</p> <p data-bbox="552 1251 871 1664">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	3,575,520.14	3,944,095.90

附註：

- (1) 根據北京市朝陽區人民政府2006年5月29日批准，北京市國土資源局於2006年5月29日核發的《國有土地使用證》(京朝國用(2006劃)第0150號)記載朝富公司對位於北京市朝陽區管莊東里(北京市朝陽區副食品總公司)的房屋擁有土地使用權，土地使用權面積為13,483.19平方米，土地使用權取得方式為劃撥，土地用途為商業、住宅用地。

本次委估物業位於上述土地上，但於估值期日尚未辦理《房屋所有權證》。貴公司提供的資料，該物業房屋總建築面積為6,802.74平方米。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為6,802.74平方米。

- (2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：

- ① 根據北京市朝陽區人民政府2006年5月29日批准，北京市國土資源局於2006年5月29日核發的《土地使用證》(京朝國用(2006劃)第0150號)記載朝富公司對位於北京市朝陽區管莊東里(北京市朝陽區副食品總公司)的房屋擁有土地使用權，土地使用權面積為13,483.19平方米，土地使用權取得方式為劃撥，土地用途為商業、住宅用地。

據此，境內律師認為貴公司擬承租的北京市朝陽區管莊東里面積為6,802.74平米的房屋(無房產證)所佔用的土地已經依法取得了上述土地的《國有土地使用證》。

- ② 北京市朝陽區管莊東里的房屋無房產證。

管莊東里的房屋雖未獲得《房產所有權證》，但已獲得《土地使用證》。同時，出租方三公司均證明全部出租房屋具有合法來源。根據《最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》第2條規定：「出租人就未取得建設工程規劃許可證或者未按照建設工程規劃許可證的規定建設的房屋，與承租人訂立的租賃合同無效。但在一審法庭辯論終結前取得建設工程規劃許可證或者經主管部門批准建設的，人民法院應當認定有效。」；第3條規定：「出租人就未經批准或者未按照批准內容建設的臨時建築，與承租人訂立的租賃合同無效。但在一審法庭辯論終結前經主管部門批准建設的，人民法院應當認定有效。」

據此，境內律師認為對於尚未取得《房屋所有權證》的房屋並不影響簽署續租合同，但後續應當完善辦證手續，且在租賃合同中應對此有所約定。

- ③ 雖未見境內律師描述此物業的抵押資訊。

但境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。

(4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證 有

② 房屋所有權證 無

(5) 該物業由賈佳女士(中國房地產估價師)於2024年4月2日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
33、 位於北京市朝陽區 南湖中園 211號樓	<p>該物業位於北京市朝陽區南湖中園211號樓，所在樓宇落成於2000年，樓宇總層數為地上5層，地下1層，樓宇總建築面積為14,494.60平方米。</p> <p>貴公司擬向北京金朝陽國有資本運營管理有限公司租賃該樓宇中全部物業，租賃房屋建築面積為14,494.60平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的14,494.60平方米的物業正作為貴公司的「京客隆望京店」使用。</p> <p>根據貴公司與北京金朝陽國有資本運營管理有限公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類承租類202312042014)，該物業現存租賃權，出租方為北京金朝陽國有資本運營管理有限公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	15,871,587.00	17,507,679.66

附註：

(1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(京房權證朝國05字第002113號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京金朝陽國有資本運營管理有限公司，總建築面積為14,494.60平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京金朝陽國有資本運營管理有限公司租賃全部物業，租賃房屋建築面積為14,494.60平方米。

(2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。

(3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：

① 根據原北京市建設委員會於2005年11月3日核發的《房屋所有權證》(京房權證朝國05字第002113號)，金朝陽公司對位於北京市朝陽區南湖中園211號樓的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為14,494.6平方米，房屋產別為國有產，房屋用途為商業，由金朝陽公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。

② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。

③ 根據南湖中園211號樓的房屋《房屋所有權證》(京房權證朝國05字第002113號)記載，該房屋於2011年1月20日進行了抵押登記，於2017年8月14日已註銷抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。

(4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證 無

② 房屋所有權證 有

(5) 該物業由賈佳女士(中國房地產估價師)於2024年4月2日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
34、 位於北京市朝陽區 姚家園西口 (食品公司) 1幢等9幢	<p data-bbox="552 527 874 768">該物業位於北京市朝陽區姚家園西口(食品公司)1幢等9幢，所在樓宇落成於多年代，樓宇總層數為地上1-5層，樓宇總建築面積為12,293.30平方米。</p> <p data-bbox="552 825 874 981">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃部分物業，租賃房屋建築面積為12,239.20平方米。</p> <p data-bbox="552 1038 874 1193">於估值日期，本次委估的12,239.20平方米的物業正作為貴公司的「生鮮配送中心」使用。</p> <p data-bbox="552 1251 874 1664">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類202312042013)，該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	9,604,712.20	10,594,795.87

附註：

(1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1039608號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為12,293.30平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃部分物業，租賃房屋建築面積為12,239.20平方米。

(2) 本次估值內涵為租賃期限為5年，免租期3個月，租金支付方式為半年支付，租金遞增方式為每3年遞增3%，包含增值稅。

(3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：

① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月23日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1039608號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區姚家園西口(食品公司)1幢等9幢的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為12,293.3平方米，土地使用權取得方式為劃撥，規劃用途為商業，商業用房。由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。

② 本次擬續租的物業所佔土地尚未辦理《國有土地使用證》，土地為劃撥地。

境內律師認為在可能的情況下儘量完善批准手續，但該批准手續並不影響租賃合同的簽署。但應當注意的是，可能會影響後續合同的履行，建議租賃雙方在合同條款中進行相應的約定。

③ 根據姚家園西口(食品公司)1幢等9幢的房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1039608號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記。

境內律師認為即使存在抵押，依然可以簽署租賃合同。但應當注意的是，在租賃合同的履行過程中，如果發生房屋在出租前已設立的抵押權人行使抵押權致使房屋所有權發生變更的，貴公司無法要求按照租賃合同繼續履行。

(4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證 無

② 房屋所有權證 有

(5) 該物業由賈佳女士(中國房地產估價師)於2024年4月2日視察。

估值證書

第二類：貴公司於中國北京市擬退租的物業

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
1、 位於北京市朝陽區 農光里22號樓 南側	<p data-bbox="552 608 874 810">該物業位於北京市朝陽區農光里22號樓南側，所在樓宇落成於1977年，樓宇總層數為地上1層，樓宇總建築面積為270.55平方米。</p> <p data-bbox="552 863 874 1066">貴公司擬向北京朝富國有資產管理有限公司退租其租賃的全部物業，為1層的一部分，退租房屋建築面積為165平方米。</p> <p data-bbox="552 1119 874 1193">於估值日期，本次委估的165平方米的物業已停業。</p> <p data-bbox="552 1247 874 1621">根據貴公司與北京朝富國有資產管理有限公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類202312042012)，該物業現存租賃權，出租方為北京朝富國有資產管理有限公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	222,832.50	245,802.77

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(京房權證朝國05字第001915號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京朝富國有資產管理有限公司，總建築面積為270.55平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京朝富國有資產管理有限公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為165平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為半年，無免租期，租金支付方式為半年支付，租金遞無遞增，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據原北京市建設委員會於2005年5月28日核發的《房屋所有權證》(京房權證朝國05字第001915號)，朝富公司對位於北京市朝陽區農光里22號樓南側的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為270.55平方米，產別為國有產，規劃用途為商業，由朝富公司所有。

據此，境內律師認為朝富公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 根據北京市朝陽區農光里22號樓南側的《房屋所有權證》(京房權證朝國05字第001915號)記載，該房屋無抵押登記資訊。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由宮祥運先生(中國房地產估價師)於2024年4月3日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
2、 位於北京市朝陽區 農光里22號樓	<p data-bbox="552 527 874 768">該物業位於北京市朝陽區農光里22號樓22-5，所在樓宇落成於1977年，樓宇總層數為地上5層，所在樓層為1層，總建築面積為182.52平方米。</p> <p data-bbox="552 825 874 981">貴公司擬向北京朝富國有資產管理有限公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為182.52平方米。</p> <p data-bbox="552 1038 874 1151">於估值日期，本次委估的182.52平方米的物業已停業。</p> <p data-bbox="552 1208 874 1578">根據貴公司與北京朝富國有資產管理有限公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類202312042012)，該物業現存租賃權，出租方為北京朝富國有資產管理有限公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	246,493.26	271,902.55

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(京房權證朝國05字第001936號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京朝富國有資產管理有限公司，總建築面積為182.52平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京朝富國有資產管理有限公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為182.52平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為半年，無免租期，租金支付方式為半年支付，租金遞無遞增，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據原北京市建設委員會於2005年6月3日核發的《房屋所有權證》(京房權證朝國05字第001936號)，朝富公司對位於北京市朝陽區農光里22號樓的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為182.52平方米，產別為國有產，規劃用途為商業，由朝富公司所有。
據此，境內律師認為朝富公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 根據北京市朝陽區農光里22號樓的《房屋所有權證》(京房權證朝國05字第001936號)記載，該房屋無抵押登記資訊。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由宮祥運先生(中國房地產估價師)於2024年4月3日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
3、 位於北京市朝陽區 垡頭北里9號樓院	<p data-bbox="552 527 874 768">該物業位於北京市朝陽區垡頭北里9號樓院5幢，所在樓宇落成於1987年，樓宇總層數為地上3層，樓宇總建築面積為1,972.4平方米。</p> <p data-bbox="552 825 874 1023">貴公司擬向北京朝富國有資產管理有限公司退租其租賃的全部物業，為地上1、2層，退租房屋建築面積為1,510.4平方米。</p> <p data-bbox="552 1081 874 1193">於估值日期，本次委估的1,510.4平方米的物業已停業。</p> <p data-bbox="552 1251 874 1623">根據貴公司與北京朝富國有資產管理有限公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類202312042012)，該物業現存租賃權，出租方為北京朝富國有資產管理有限公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,653,888.00	1,824,375.93

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(京房權證朝國字第00452號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京朝富國有資產管理有限公司，總建築面積為1,972.4平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京朝富國有資產管理有限公司退租其租賃的全部物業，為地上1、2層，退租房屋建築面積為1,510.4平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為半年，無免租期，租金支付方式為半年支付，租金遞無遞增，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據原北京市房地產管理局於2000年7月19日核發的《房屋所有權證》(京房權證朝國字第00452號)，朝富公司對位於北京市朝陽區垡頭北里9號院的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為1,972.4平方米，產別為國有產，規劃用途為商業，由朝富公司所有。

據此，境內律師認為朝富公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 根據北京市朝陽區垡頭北里9號院的《房屋所有權證》(京房權證朝國字第00452號)記載，該房屋無抵押登記資訊。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由邱春陽先生(中國房地產估價師)於2024年4月3日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
4、 位於北京市朝陽區 紅廟北里4號樓	<p data-bbox="552 527 874 810">該物業位於北京市朝陽區紅廟北里4號樓，所在樓宇落成於1988年，樓宇總層數為地上4層，樓宇總建築面積為3,243.4平方米，其中有證房屋總建築面積為2,953.3平方米。</p> <p data-bbox="552 868 874 1066">貴公司擬向北京朝富國有資產管理有限公司退租其租賃的全部物業，為1-4層，退租房屋建築面積為2,953.3平方米。</p> <p data-bbox="552 1123 874 1236">於估值日期，本次委估的2,953.3平方米的物業已停業。</p> <p data-bbox="552 1293 874 1664">根據貴公司與北京朝富國有資產管理有限公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類202312042012)，該物業現存租賃權，出租方為北京朝富國有資產管理有限公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	3,126,068.05	3,448,312.89

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(朝全字第12129號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京朝富國有資產管理有限公司，總建築面積為3,243.4平方米，其中有證房屋總建築面積為2,953.3平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京朝富國有資產管理有限公司退租其租賃的全部物業，為1-4層，退租房屋建築面積為2,953.3平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為半年，無免租期，租金支付方式為半年支付，租金遞無遞增，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據原北京市房屋土地管理局於1997年6月9日核發的《房屋所有權證》(朝全字第12129號)，朝富公司對位於北京市朝陽區紅廟北里4號樓的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為3,243.4平方米，所有權性質為全民，規劃用途為商業，由朝富公司所有。

據此，境內律師認為朝富公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 根據北京市朝陽區紅廟北里4號樓的《房屋所有權證》(朝全字第12129號)記載，該房屋無抵押登記資訊。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由邱春陽先生(中國房地產估價師)於2024年4月3日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
5、 位於北京市朝陽區 紅廟北里4號樓	<p data-bbox="552 527 874 810">該物業位於北京市朝陽區紅廟北里4號樓，所在樓宇落成於1990年，樓宇總層數為地上1層，樓宇總建築面積為283.5平方米，其中有證房屋總建築面積為52.80平方米。</p> <p data-bbox="552 868 874 1023">貴公司擬向北京朝富國有資產管理有限公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為52.80平方米。</p> <p data-bbox="552 1081 874 1193">於估值日期，本次委估的52.80平方米的物業已停業。</p> <p data-bbox="552 1251 874 1621">根據貴公司與北京朝富國有資產管理有限公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類202312042012)，該物業現存租賃權，出租方為北京朝富國有資產管理有限公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	55,888.80	61,649.99

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(朝全字第10963號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京朝富國有資產管理有限公司，總建築面積為283.5平方米，其中有證房屋總建築面積為52.80平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京朝富國有資產管理有限公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為52.80平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為半年，無免租期，租金支付方式為半年支付，租金遞無遞增，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據原北京市房地產管理局於1996年6月10日核發的《房屋所有權證》(朝全字第10963號)，朝富公司對位於北京市朝陽區紅廟北里4號樓的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為283.5平方米，所有權性質為全民，規劃用途為商業，由朝富公司所有。
據此，境內律師認為朝富公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 根據北京市朝陽區紅廟北里4號樓的《房屋所有權證》(朝全字第10963號)記載，該房屋無抵押登記資訊。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由平元帥先生(中國房地產估價師)於2024年4月3日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
6、 位於北京市朝陽區 東直門外大街 22樓西側	<p data-bbox="552 527 874 853">該物業位於北京市朝陽區東直門外大街22樓西側1、2、3、4、5幢，所在樓宇落成於1987-1992年，樓宇總層數為1幢地上2層，2、3、4、5幢地上1層，樓宇總建築面積為1,490.5平方米。</p> <p data-bbox="552 910 874 1151">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租其租賃的全部物業，為1、2、4、5幢，退租房屋建築面積為1,310.10平方米。</p> <p data-bbox="552 1208 874 1321">於估值日期，本次委估的1,310.10平方米的物業已停業。</p> <p data-bbox="552 1378 874 1793">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類202312042013)，該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,817,108.70	2,004,421.93

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(朝全字第10067號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為1,490.5平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租其租賃的全部物業，為1、2、4、5幢，退租房屋建築面積為1,310.10平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為半年，無免租期，租金支付方式為半年支付，租金遞無遞增，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據原北京市房地產管理局於1996年1月18日核發的《房屋所有權證》(朝全字第10067號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區東直門外大街22樓西側的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為1,490.5平方米，所有權性質為全民，規劃用途為商業，由弘朝偉業公司所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 根據北京市朝陽區東直門外大街22樓西側的《房屋所有權證》(朝全字第10067號)記載，該房屋於1996年8月19日進行了抵押登記，於2001年5月30日進行了註銷抵押登記。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：
 - ① 國有土地使用權證 無
 - ② 房屋所有權證 有
- (5) 該物業由平元帥先生(中國房地產估價師)於2024年4月3日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
7、 位於北京市朝陽區 芳草地西街8號樓 東1幢等3幢	<p>該物業位於北京市朝陽區芳草地西街8號樓東1幢等3幢，所在樓宇落成於50-70年代，樓宇總層數均為地上1層，樓宇總建築面積為425平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為425平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的425平方米的物業已停業。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類202312042013)，該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	296,288.75	326,831.12

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036714號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為425平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為425平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為半年，無免租期，租金支付方式為半年支付，租金遞無遞增，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月15日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036714號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區芳草地西街8號樓東1幢等3幢的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為425平方米，土地使用權取得方式為劃撥，規劃用途為商業，由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為朝富公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 根據北京市朝陽區芳草地西街8號樓東1幢等3幢的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036714號)記載，該房屋無抵押登記資訊。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由初永強先生(中國房地產估價師)於2024年4月3日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
8、 位於北京市朝陽區 新街大院16號樓 1至2層	<p data-bbox="552 527 874 768">該物業位於北京市朝陽區新街大院16號樓1至2層，所在樓宇落成於90年代，樓宇總層數為地上2層，樓宇總建築面積為1,016.6平方米。</p> <p data-bbox="552 825 874 1023">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為1,016.6平方米。</p> <p data-bbox="552 1081 874 1193">於估值日期，本次委估的1,016.6平方米的物業已停業。</p> <p data-bbox="552 1251 874 1664">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類202312042013)，該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,109,466.41	1,223,833.67

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036964號)等資料，該物業的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，房屋建築面積為1,016.6平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為1,016.6平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為半年，無免租期，租金支付方式為半年支付，租金遞無遞增，包含增值稅。
- (3) 北京天動律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036964號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區新街大院16號樓1至2層的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為1,016.6平方米，土地使用權取得方式為劃撥，規劃用途為商業，由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 根據北京市朝陽區新街大院16號樓1至2層的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036964號)記載，該房屋無抵押登記資訊。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由初永強先生(中國房地產估價師)於2024年4月3日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
9、 位於北京市朝陽區 芳園里3號樓 東北側 (副食品商店) 1層	<p>該物業位於北京市朝陽區芳園里3號樓東北側(副食品商店)1層，所在樓宇落成於1983年，樓宇總層數為地上1層，房屋建築面積為296.5平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為296.5平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的296.5平方米的物業已停業。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類202312042013)，該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	653,663.90	721,045.61

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036705號)等資料，該物業房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，房屋建築面積為296.5平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為296.5平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為半年，無免租期，租金支付方式為半年支付，租金遞無遞增，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月15日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036705號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區芳園里3號樓東北側(副食品商店)1層的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為296.5平方米，土地使用權取得方式為劃撥規劃用途為商業，產別國有產，由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 根據北京市朝陽區芳園里3號樓東北側(副食品商店)1層的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036705號)記載，該房屋無抵押登記資訊。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：
 - ① 國有土地使用權證 無
 - ② 房屋所有權證 有
- (5) 該物業由賈佳女士(中國房地產估價師)於2024年4月3日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
10、 位於北京市朝陽區 安貞西里二區 19號樓1至2層	<p>該物業位於北京市朝陽區安貞西里二區19號樓1至2層，所在樓宇落成於1988年，樓宇總層數為地上2層，樓宇總建築面積為1,289.96平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為1,289.96平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的1,289.96平方米的物業已停業。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類202312042013)，該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,464,298.09	1,615,242.50

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037300號)等資料，該物業對應的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為1,289.96平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為1,289.96平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為半年，無免租期，租金支付方式為半年支付，租金遞無遞增，包含增值稅。
- (3) 北京天動律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037300號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區安貞西里二區19號樓1至2層的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為1,289.96平方米，土地使用權取得方式為劃撥，規劃用途為商業，產別國有產，由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 根據北京市朝陽區安貞西里二區19號樓1至2層的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037300號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由賈佳女士(中國房地產估價師)於2024年4月3日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
11、 位於北京市朝陽區 金臺北街1號樓 1層1-5	<p data-bbox="552 527 868 810">該物業位於北京市朝陽區金臺北街1號樓1層1-5，所在樓宇落成於1989年，樓宇總層數為16(-2)層，本次估值對象位於該樓宇1層，房屋建築面積為262.72平方米。</p> <p data-bbox="552 868 868 1066">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為262.72平方米。</p> <p data-bbox="552 1123 868 1236">於估值日期，本次委估的262.72平方米的物業已停業。</p> <p data-bbox="552 1293 868 1706">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類202312042013)，該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	421,928.32	465,422.01

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036713號)等資料，該物業的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，房屋建築面積為262.72平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為262.72平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為半年，無免租期，租金支付方式為半年支付，租金遞無遞增，包含增值稅。
- (3) 北京天動律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月15日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036713號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區金臺北街1號樓1層1-5的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為262.72平方米，土地使用權取得方式為劃撥，規劃用途為商業，產別國有產，由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 根據北京市朝陽區金臺北街1號樓1層1-5的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036713號)記載，該房屋無抵押登記資訊。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由邱春陽先生(中國房地產估價師)於2024年4月4日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
12、 位於北京市朝陽區 曙光西里甲6號 5、6號樓1層107	<p>該物業位於北京市朝陽區曙光西里甲6號5、6號樓1層107，所在樓宇落成於2005年，樓宇總層數為13(-1)層，本次估值對象位於1層，房屋建築面積為424.37平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為424.37平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的424.37平方米的物業已停業。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類202312042013)，該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	469,332.00	517,712.21

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036717號)等資料，該物業房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，房屋建築面積為424.37平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為424.37平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為半年，無免租期，租金支付方式為半年支付，租金遞無遞增，包含增值稅。
- (3) 北京天動律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月15日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036717號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區曙光西里甲6號5、6號樓1層107的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為424.37平方米，土地使用權取得方式為有償出讓規劃用途為商業，產別國有產，由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 根據北京市朝陽區曙光西里甲6號5、6號樓1層107的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036717號)記載，該房屋無抵押登記資訊。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由邱春陽先生(中國房地產估價師)於2024年4月4日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
13、 位於北京市朝陽區 東軍莊12號樓 1層12-1	<p data-bbox="552 527 874 810">該物業位於北京市朝陽區東軍莊12號樓1層12-1，所在樓宇落成於1984年，樓宇總層數為地上6層，本次估值對象位於該樓宇的1層，房屋建築面積為481.77平方米。</p> <p data-bbox="552 868 874 1066">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為481.77平方米。</p> <p data-bbox="552 1123 874 1236">於估值日期，本次委估的481.77平方米的物業已停業。</p> <p data-bbox="552 1293 874 1706">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類202312042013)，該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	330,590.57	364,668.88

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036712號)等資料，該物業的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，房屋建築面積為481.77平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為481.77平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為半年，無免租期，租金支付方式為半年支付，租金遞無遞增，包含增值稅。
- (3) 北京天動律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月15日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036712號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區東軍莊12號樓1層12-1的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為481.77平方米，土地使用權取得方式為劃撥，規劃用途為商業，產別國有產，由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 根據北京市朝陽區東軍莊12號樓1層12-1的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036712號)記載，該房屋無抵押登記資訊。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由平元帥先生(中國房地產估價師)於2024年4月4日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
14、 位於北京市朝陽區 棗營南里10號 1層1-1	<p data-bbox="552 527 874 725">該物業位於北京市朝陽區棗營南里10號1層1-1，所在樓宇落成於1987年，樓宇總層數為地上2層，樓宇總建築面積為168.30平方米。</p> <p data-bbox="552 783 874 981">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為168.30平方米。</p> <p data-bbox="552 1038 874 1151">於估值日期，本次委估的168.30平方米的物業已停業。</p> <p data-bbox="552 1208 874 1621">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類202312042013)，該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	317,590.52	350,328.74

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036718號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為168.30平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租其租賃的全部物業，退租房屋建築面積為168.30平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為半年，無免租期，租金支付方式為半年支付，租金遞無遞增，包含增值稅。
- (3) 北京天動律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月15日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036718號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區棗營南里10號1層1-1的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為168.3平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業，由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 根據北京市朝陽區棗營南里10號1層1-1的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1036718號)記載，該房屋無抵押登記資訊。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由賈佳女士(中國房地產估價師)於2024年4月2日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
15、 位於北京市朝陽區 棗營南里10號 1至2層	<p data-bbox="552 527 874 772">該物業位於北京市朝陽區棗營南里10號1至2層，所在樓宇落成於1986年，樓宇總層數為地上2層（局部3層），樓宇總建築面積為2,517.5平方米。</p> <p data-bbox="552 825 874 1027">貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租該樓宇中部分物業，為2層，退租房屋建築面積為810平方米。</p> <p data-bbox="552 1081 874 1155">於估值日期，本次委估的810平方米的物業已停業。</p> <p data-bbox="552 1208 874 1623">根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》（承租類202312042013），該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,286,077.50	1,418,650.38

附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037296號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為2,517.5平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租部分物業，位於2層，退租房屋建築面積為810平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為半年，無免租期，租金支付方式為半年支付，租金遞無遞增，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037296號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區棗營南里10號1至2層的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載上述房屋的建築面積為2,517.5平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業，由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 根據棗營南里10號1至2層房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037296號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記，於2017年11月17日進行了註銷抵押登記。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由賈佳女士(中國房地產估價師)於2024年4月2日視察。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (人民幣：元／年)	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市場租金 (港幣：元／年)
16、 位於北京市朝陽區 大山子北里8號樓 西側1幢等7幢	<p>該物業位於北京市朝陽區大山子北里8號樓西側1幢等7幢，所在樓宇落成於1979年，樓宇總層數為地上3層，樓宇總建築面積為3,294.31平方米。</p> <p>貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司退租該樓宇中部分物業，為1-3層部分，退租房屋建築面積為99.08平方米。</p> <p>於估值日期，本次委估的99.08平方米的物業正已停業。</p> <p>根據貴公司與北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司於2023年12月15日簽署的《補充協定》(承租類202312042013)，該物業現存租賃權，出租方為北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，物業租期為2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	74,498.25	82,177.76

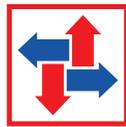
附註：

- (1) 根據貴公司提供的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037314號)等資料，該物業對應樓宇的房屋所有權屬於北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司，總建築面積為3,294.31平方米，證載房屋用途為商業。貴公司擬向北京弘朝偉業國有資產經營有限責任公司租賃部分物業，為1-3層部分，退租房屋建築面積為99.08平方米。
- (2) 本次估值內涵為租賃期限為半年，無免租期，租金支付方式為半年支付，租金遞無遞增，包含增值稅。
- (3) 北京天勳律師事務所出具的《關於續／退租北京朝富國有資產管理有限公司等物業之法律意見書》指出(其中包括)以下各項：
 - ① 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2011年9月16日核發的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037314號)，弘朝偉業公司對位於北京市朝陽區大山子北里8號樓西側1幢等7幢的房屋擁有所有權。根據該《房屋所有權證》記載，上述房屋的建築面積為3,294.31平方米，土地使用權取得方式為劃撥，房屋產別為國有產，規劃用途為商業，由弘朝偉業公司單獨所有。

據此，境內律師認為弘朝偉業公司已經依法取得了上述房屋的《房屋所有權證》。
 - ② 根據大山子北里8號樓西側1幢等7幢房屋的《房屋所有權證》(X京房權證朝字第1037314號)記載，該房屋於2011年9月16日進行了抵押登記。
- (4) 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 國有土地使用權證	無
② 房屋所有權證	有
- (5) 該物業由宮祥運先生(中國房地產估價師)於2024年4月2日視察。

2023年股東週年大會補充通告



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)

2023年股東週年大會補充通告

茲提述北京京客隆商業集團股份有限公司(「**本公司**」)於2024年4月30日刊發的關於截至2023年12月31日止年度股東週年大會(「**2023年股東週年大會**」)通告，其中載列2023年股東週年大會的召開時間及地點，並載有在2023年股東週年大會召開前提起股東批准的決議案。

本公司董事會(「**董事會**」)已接獲本公司主要股東北京朝富國有資產管理有限公司提交之動議，擬在2023年股東週年大會上提呈補充決議案以供本公司股東批准。經審慎商議和商討，董事會決定按照公司章程的規定，將上述補充決議案提交2023年股東週年大會審議，並在任何合適的情況下予以批准。除文義另有所指外，本補充通告使用的詞彙應與本公司於2024年6月7日刊發的補充通函(「**補充通函**」)所界定者具有相同涵義。

茲補充通告原定於2023年6月28日(星期五)上午9時正假座中華人民共和國(「**中國**」)北京市朝陽區新源街45號樓4層會議室舉行的2023年股東週年大會，除於2024年4月30日刊發的2023年股東週年大會通告(「**原通告**」)所載各項決議案外，藉以考慮下列事宜，無論是否作出修改，均視為本公司的普通決議案。

普通決議案：

考慮及酌情通過(如認為合適)下述決議案為本公司普通決議案：

7. 「**動議**：

- (1) 謹此批准、確認及追認2024年租賃協議(定義參見補充通函)及其項下擬進行的交易事項；及

* 僅供識別

2023年股東週年大會補充通告

- (2) 授權任何一位董事代表本公司以該董事認為必需、適宜或合宜時採取一切行動或事宜，簽訂文件或文書及採取一切步驟，以令2024年租賃協議及其項下擬進行的相關交易生效並實施。」

8. 「動議：

- (1) 謹此批准、確認及追認租賃補充協議(定義參見補充通函)及其項下擬進行的交易事項；及
- (2) 授權任何一位董事代表本公司以該董事認為必需、適宜或合宜時採取一切行動或事宜，簽訂文件或文書及採取一切步驟，以令租賃補充協議及其項下擬進行的相關交易生效並實施。」

承董事會命
北京京客隆商業集團股份有限公司
張立偉
董事長

中華人民共和國，北京
2024年6月7日

* 僅供識別

附註：

- (A) 本公司將於2024年6月22日(星期六)至2024年6月28日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司H股股東名冊之變更登記。於完成登記手續後，在2024年6月21日(星期五)營業時間結束時即下午4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(「H股股份過戶登記處」)的股東名冊的H股股東有權出席2023年股東週年大會並於會上投票。

為符合資格出席2023年股東週年大會並於會上投票，所有H股過戶文件連同有關股票須於2024年6月21日(星期五)下午4點半前送達本公司在香港之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17樓1712-16室

本公司將於2024年6月22日(星期六)至2024年6月28日(星期五)(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2024年6月21日(星期五)結束時即下午4點半，登記並記

2023年股東週年大會補充通告

載於本公司股東名冊之內資股股東有權出席2023年股東週年大會並於會上投票，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**」）。

董事會秘書聯絡詳情如下：

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2023年股東週年大會並於會上投票之H股持有人，均可憑本公司委任表格（無論是原代理人委任表格或補充代理人委任表格）委派一名或多名代理人代其出席2023年股東週年大會及在會上投票。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（無論是原代理人委任表格或補充代理人委任表格），上述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（無論是原代理人委任表格或補充代理人委任表格）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2023年股東週年大會，相關委任表格須加蓋該法人股東公司印鑒／簽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) 上述補充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2023年股東週年大會指定舉行時間24小時前以親身送達或郵寄方式送達本公司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，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (E) 有資格出席2023年股東週年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（無論是原代理人委任表格或補充代理人委任表格），並委派一名或多名代理人代其出席2023年股東週年大會及投票。代理人毋須為股東。上述(C)條、(D)條也適用於內資股持有人，但代理人委任表格（無論是原代理人委任表格或補充代理人委任表格）及相關授權書（如有）或其它相關授權文件（如有），最遲須於2023年股東週年大會指定舉行時間24小時以親身送達或郵寄方式前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2023年股東週年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權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) 2023年股東週年大會預期需時不超過半天，往返及食宿費用自理。

2023年股東週年大會補充通告

- (H) 由於隨附日期為2024年4月30日刊發的原通告內的代理人委任表格並不包含本股東週年大會補充通告所載的補充決議案，因此，一份供2023年股東週年大會使用的補充代理人委任表格將與本通告及補充通函一併發送。
- (I) 本補充代理人委任表格僅為原2023年股東週年大會代理人表格的補充。
- (J) 本補充代理人委任表格將不會影響閣下就日期為2024年4月30日刊發的2023年股東週年大會通告所載之決議案所適當填妥並遞交之任何代理人委任表格的有效性。
- (K) 倘若閣下已有效地委任了代理人代表閣下出席2023年股東週年大會，但未能填妥並遞交本補充代理人委任表格，閣下之代理人仍將有權代表閣下就2023年股東週年大會補充通告所載之普通決議案自行酌情表決。倘若閣下未及時填妥並遞交原2023年股東週年大會代理人委任表格，但已填妥並遞交本補充代理人委任表格，且有效地委任了代理人代表閣下出席2023年股東週年大會，閣下之代理人將有權就日期為2024年4月30日刊發的2023年股東週年大會通告所載之全部決議案代表閣下自行酌情表決。
- (L) 如通過本補充代理人委任表格而獲委任出席2023年股東週年大會的代理人與通過原代理人委任表格而獲委任的代理人不同，且兩者均出席了2023年股東週年大會，則通過原代理人委任表格而獲委任的代理人應被指定於2023年股東週年大會上投票表決。