
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有的北京京城機電股份有限公司股份，應立即將本通函連同經修訂的代表委任表格送交買方或受讓方，或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或受讓方。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京京城機電股份有限公司

Beijing Jingcheng Machinery Electric Company Limited

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：0187)

重大交易

關於與北京天海訂立的租賃合同

本公司訂於二零一八年十月十九日(星期五)上午九時三十分，於北京市通州區漷縣鎮漷縣南三街2號本公司第一會議室舉行臨時股東大會。有關臨時股東大會的進一步詳情載於本公司於二零一八年九月四日發出的通告。

本公司已於二零一八年九月四日寄發有關臨時股東大會之代表委任表格。無論閣下是否擬出席臨時股東大會，務請根據代表委任表格上列印的指示將表格填妥，將代表委任表格交回本公司辦公地址中國北京市通州區漷縣鎮漷縣南三街2號或本公司H股過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回上述代表委任表格後，仍可按意願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一八年九月二十八日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團的財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「A股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元之內資普通股，於上海證券交易所上市及以人民幣買賣
「北京天海」	指	北京天海工業有限公司，於中國成立之有限公司及由本公司間接全資擁有
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	北京京城機電股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於聯交所主板及上海證券交易所上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	將於二零一八年十月十九日(星期五)上午九時三十分在北京市通州區漷縣鎮漷縣南三街2號本公司第一會議室召開的臨時股東大會
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值為人民幣1.00元之海外上市外資股，於聯交所主板上市及以港幣認購及買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「京城機電」	指	北京京城機電控股有限責任公司，於中國註冊成立的公司及持有本公司43.30%的權益

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一八年九月二十八日，本通函附印前確定當中所載資料的最後實際可行日期
「租賃合同」	指	北京天海(作為出租方)與京城海通(作為承租方)就物業於二零一八年九月四日訂立之租賃合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「京城海通」	指	北京京城海通科技文化發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	中國北京市朝陽區天盈北路9號，《國有土地使用證》記載土地面積為87,541.76平方米，《房屋所有權證》記載房屋建築面積合計為45,143.62平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司A股及H股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「公用事業費」	指	物業之使用水(如有)、電(如有)、通訊(如有)、網絡(如有)等公用事業所產生的全部費用
「%」	指	百分比



北京京城機電股份有限公司

Beijing Jingcheng Machinery Electric Company Limited

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：0187)

執行董事：

王軍先生
李俊杰先生
張繼桓先生

非執行董事：

金春玉女士
杜躍熙先生
夏中華先生
李春枝女士

獨立非執行董事：

吳燕女士
劉寧先生
楊曉輝先生
樊勇先生

敬啟者：

註冊地址：

中國
北京市
朝陽區
東三環中路
59號樓901室

重大交易

關於與北京天海訂立的租賃合同

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年九月四日的公告，內容有關租賃合同。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)租賃合同的進一步資料，(ii)本集團的財務資料，及(iii)上市規則規定的其他資料。

租賃合同

租賃合同主要條款如下：

日期： 二零一八年九月四日

訂約方： 北京天海（作為出租方）
 京城海通（作為承租方）

物業： 中國北京市朝陽區天盈北路9號，《國有土地使用證》記載土地面積為87,541.76平方米，《房屋所有權證》記載房屋建築面積合計為45,143.62平方米。

京城海通對物業進行現場勘驗後，同意以物業的現狀進行承租。

物業用途： (1) 物業的用途為改造、建設、運營科技創新、文化創意及商務辦公類聚集性產業園區。

 (2) 京城海通向北京天海承諾，物業僅用於租賃合同中規定的用途，並遵守中國北京市有關土地、房屋使用和物業管理的規定。

 (3) 京城海通保證，在租賃期內不得擅自改變租賃合同規定的物業使用用途。如對物業使用用途進行調整，應符合相關法律法規及政策的規定，且符合雙方利益最大的原則。

租賃期限： 物業的租賃期為18年（含免租期），起租日指租賃合同生效之日。

董事會函件

- 免租期：
- (1) 免租期包含在租賃期限內。租賃合同生效之日第二日起算，免租期為半年，該期限內京城海通免付租金。免租期結束日的第二日為正式計租日。
 - (2) 如果於免租期內進行裝修改造時，政府明令禁止工程改造施工情況發生，總計停工時間達到一個月時，免租期相應順延一個月；總計停工時間超過一個月時而導致免租期受影響時，由北京天海與京城海通協商處理後續事宜。
 - (3) 北京天海在向京城海通移交物業之後，經雙方協商一致，北京天海實際使用物業範圍內未經改造的有產權證的建築物時，應按照實際使用面積和時間相應免除京城海通相應的租金。
- 租金及其他費用：
- (1) 租賃期限內的起始租金標準，為人民幣1.43元／平方米／日。
 - (2) 租賃期限內起始租金標準自計租日起每滿三年在前一年租金標準的基礎上遞增5%，即第4個、第5個、第6個租賃年度的租金標準應在第3個租賃年度的租金標準的基礎上遞增5%，以後以此類推。
 - (3) 租金支付方式為先付後租，每三個月為一期，以銀行匯款或支票等其他方式支付。付款日期為每個計租期之前的一周內支付，不晚於前一期的最後一個工作日。北京天海將物業交付給京城海通後，免租期結束前一周內，京城海通將物業的首期三個月租金一次性交付給北京天海。

董事會函件

- (4) 免租期內，京城海通無需向北京天海支付租金，但需按租賃合同的規定承擔物業的公用事業費以及發生的其他相關費用。公用事業費不含在租金內，由京城海通直接向公用事業供應商繳納。
- (5) 雙方應按照中國和北京市的相關規定各自承擔因簽訂、履行租賃合同有關的稅費，包括但不限於租賃合同登記備案的費用、印花稅等。

租賃合同之條款及租賃期限內的起始租金標準乃參照於訂立租賃合同時與物業面積相約的房地產、類似的土地用途、物業內的狀況和設施、北京市附近地區可比較的房地產，且近期於租賃市場上有交易的房地產市場租金及按公平原則雙方磋商後釐定。

租賃期限內起始租金標準自計租日起每滿三年在前一年租金標準的基礎上遞增5%乃參照與物業面積相約的房地產、北京市附近地區可比較的房地產及租賃期限相近的租約過往5年市場租金通脹率及按公平原則雙方磋商後釐定。

租賃合同生效
條件：

租賃合同訂約方法定代表人或授權代表簽字或簽章並加蓋公章之日起成立，並通過公司之股東大會審議批准之日起生效。

違約責任：

- (1) 任何一方違反租賃合同的規定，應向對方承擔違約責任。由於違約方單方解除租賃合同造成守約方的全部經濟損失，應由違約方承擔。
- (2) 京城海通逾期支付租賃合同項下租金或其他應付費用的，則每逾期一日，京城海通應當向北京天海支付應交租金及其他應付費用總額萬分之五的延遲履行違約金。
- (3) 租賃期間，京城海通違反租賃合同的約定中途擅自退租的，則視為京城海通允許北京天海進入物業、並放棄物業內所有裝修、設施和物品所有權，其所有權在該時點轉歸北京天海所有。京城海通應負責賠償北京天海因此而遭受的全部損失。
- (4) 北京天海未按約定向京城海通交付物業，其未交付部分，每延期交付一天，應向京城海通支付該部分租金的萬分之五的違約金，違約金總額不超過未交付部分物業三個月租金。

董事會函件

- 租賃合同解除：
1. 雙方同意在租賃期內，由於不可抗力導致租賃合同終止，雙方互不承擔責任。
 2. 雙方同意，有下列情形之一的，守約方可單方解除租賃合同。違約方給守約方造成損失的，違約方還應當賠償守約方的全部經濟損失：
 - (1) 京城海通逾期未支付租金或相關費用超過九十日的；
 - (2) 北京天海無正當理由故意不履行辦理分租客戶工商、稅務登記等必須由北京天海出具的相關蓋章手續或出具證明的義務超過九十日的；
 - (3) 北京天海在租賃期內擅自解約的；
 - (4) 京城海通在租賃期滿前擅自退租的；
 - (5) 違約方有其他嚴重違約行為。

訂立租賃合同之理由及裨益

本公司將其閒置的物業出租，有利於提高本公司的資產利用效率，盤活資產，創造效益。租賃合同將為本公司帶來長期穩定的租賃收入，預計對本公司未來會計年度的收入和淨利潤都將產生正面積極的影響。

租賃合同之條款乃參照於訂立租賃合同時附近規模、條款、地點及現行市場情況類似的物業訂立。經考慮上述事項後，租賃合同條款按公平磋商釐定，董事認為其屬一般商業條款，公平合理，訂立租賃合同及其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。

租賃合同的財務影響及所得款項擬定用途

盈利

由於租賃合同之條款乃參照於訂立租賃合同時附近規模、條款、地點及現行市場情況類似的物業及按公平原則雙方磋商後釐定，因此預期本集團將於租賃合同期間各財政年度錄得相應租金金額之租金收入及其他費用並根據當時中國法律法規產生相關所得稅。因此，董事認為訂立租賃合同長遠而言將為本集團之盈利帶來正面影響。

資產及負債

誠如本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團於二零一八年六月三十日之綜合總資產及總負債分別為人民幣1,967,484,247.06元及人民幣983,720,182.44元。預期於訂立租賃合同後，物業將繼續於本集團綜合財務報表中列為本集團的非流動資產，本集團的總資產將會增加以反映租賃合同項下相應租金金額之租金及其他費用，但對本集團非流動資產不會產生財務影響，而本集團之總負債將保持不變。

董事會擬將租賃合同的所得款項用作本集團的一般營運資金。

除上文披露外，預期訂立租賃合同不會對本集團盈利及資產及負債有任何重大影響。

上市規則之涵義

租賃合同的其中一項適用百分比率超過25%，該租賃合同項下之交易構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於租賃合同中擁有重大權益，因此，概無股東須就於臨時股東大會上批准租賃合同的決議案放棄投票。

一般資料

有關本公司之資料

本公司許可經營範圍包括普通貨運及專業承包。

本公司的一般經營項目包括開發、設計、銷售、安裝、調試、修理低溫儲運容器、壓縮機(活塞式壓縮機、隔膜式壓縮機、核級膜壓縮機)及配件；機械設備、電氣設備；技術諮詢、技術服務；貨物進出口、技術進出口、代理進出口。

有關北京天海之資料

北京天海為本公司之全資附屬公司。

北京天海的許可經營範圍包括生產氣瓶、蓄能器、壓力容器及配套設備、附件、滅火器、滅火系統產品及配件、醫療器械用氣瓶、救生器材用瓶、飲食機械用氣瓶及配件、燃氣汽車用氣瓶、纏繞瓶及配件、儲氣式特種集裝箱、集束裝置、低溫氣瓶及配件、液化天然氣瓶及配件、鋁膽、鋁瓶及配件、新型增強複合材料(碳纖維、有機纖維及高強度玻璃纖維等複合材料)及製品、複合氣瓶(車用天然氣儲氣瓶、呼吸器儲氣瓶、水處理容器)、複合氣瓶測試設備。

北京天海的一般經營範圍包括提供自產產品的安裝、測試、調試、維修、技術諮詢、技術服務；銷售自產產品；從事低溫儲運容器的批發，提供售後及維修服務；貨物進出口、技術進出口、代理進出口。

有關京城海通之資料

京城海通為一間於中國註冊成立公司，其主要業務為組織文化藝術交流活動(不含演出)；物業管理；經濟貿易諮詢；出租辦公用房；機動車公共停車場服務。

就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，京城海通及其最終受益人為本公司及其關連人士之獨立第三方。

董事會函件

推薦建議

董事認為租賃合同屬公平合理並按一般商業條款進行，且符合本公司及股東的整體利益，因此建議股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的決議案，以批准租賃合同。

臨時股東大會

無論閣下會否出席臨時股東大會，務請盡快且無論如何最遲須於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前二十四小時將代表委任表格（已於二零一八年九月四日寄發）按其上印列之指示填妥並交回。代表委任表格最遲須於臨時股東大會（或其任何續會）指定舉行時間前二十四小時交回至本公司之辦公地址，地址為中國北京市通州區漷縣鎮漷縣南三街2號或本公司H股過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回上述代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會（或其任何續會），並於會上投票。

股東周年大會回執已於二零一八年九月四日寄發。本公司已提醒閣下按回執上印備的指示填妥及簽署回執並於二零一八年九月二十八日之前將已簽署回執交回本公司，地址為中國北京市通州區漷縣鎮漷縣南三街2號董事會辦公室。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄一及二所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
北京京城機電股份有限公司
公司秘書
樂杰
謹啟

二零一八年九月二十八日

1. 債務聲明

截止二零一八年八月三十一日，本集團有計息貸款為人民幣296,000,000.00元，包括有抵押銀行貸款人民幣128,000,000.00元，無抵押銀行借貸人民幣168,000,000.00元，該等銀行貸款有擔保。截止二零一八年八月三十一日，本集團之應付票據人民幣40,000,000.00元以銀行存款人民幣20,000,000.00元做抵押及房地證津字第1150211201217號、土地使用權地號保-31-6做抵押。除上述或本通函另行披露外，於二零一八年八月三十一日，本集團並無任何未償還的已發行及未償還或已同意發行貸款資本、銀行透支、押品或債券、按揭、貸款或其他類似債務或任何融資租賃承擔租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外），承兌信貸或任何擔保或其他或然負債。

2. 營運資金

董事認為，經周詳審慎查詢後，經計及本集團的內部資源、租賃合同及其項下擬進行之交易的影響以及現有現金及銀行結餘，如無不可預見之狀況，本集團將擁有充足運營資金作其自本通函日期起計最少十二個月期間的現時需要。

3. 本集團財務及貿易前景

於訂立租賃合同後，本公司的核心業務仍為天然氣儲運裝備的運營與研發。本公司將注重效益、注重轉型、控制風險、努力實現營業收入、成本費用保持相對穩定，促進本公司可持續發展。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，以及並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，就董事所知，本公司董事、監事及主要行政人員或彼等各自的聯繫人概無於以下本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有任何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以下權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記在該條提述本公司存置的登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股份之好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	於本公司全部股本
			（A股及H股）的 概約持股百分比
吳燕	實益擁有人	43,001	0.01%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事、監事及主要行政人員或彼等各自的聯繫人概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中擁有任何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任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記在該條提述本公司存置的登記冊的權益或淡倉，或根據上市公司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。

以下為於最後實際可行日期亦為本公司僱員且於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的董事名單：

董事姓名	股東姓名	董事於股東中的身份	股東所持股份數目	於本公司全部股本 (A股及H股)的 概約持股百分比
王軍	京城機電	黨委常委、副總經理 及總法律顧問	182,735,052股A股	43.30%
金春玉	京城機電	總經理助理、 計劃財務部部長	182,735,052股A股	43.30%
夏中華	京城機電	房地資源部部長	182,735,052股A股	43.30%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露。

3. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本集團成員公司簽訂或擬簽訂不會於一年內屆滿或不可由該等本集團成員公司在一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止的現有或建議服務合同。

4. 董事的資產及合約權益

於最後實際可行日期，董事概無於自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期公布經審核賬目的編製日期)以來由本公司收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用的任何資產中，或由本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所簽訂於最後實際可行日期仍然有效且對本公司業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益。

5. 競爭性權益

於最後實際可行日期，就董事所知，根據上市規則，董事或控股股東或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)概無在與本集團業務有競爭或可能產生競爭的業務中擁有任何權益或擁有或可能擁有任何其他與本集團構成衝突之權益。

6. 重大合同

本集團成員公司於本通函日期前兩年內曾訂立屬重大或可能屬重大的合同(並非於本集團日常業務中訂立的合同)如下：

- (a) 本通函董事會函件「租賃合同」一節所述租賃合同。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所深知、所悉及所信，本集團並無涉及任何重要訴訟、仲裁或索償，董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或對其構成威脅的重要訴訟、仲裁或索償。

8. 一般事項

- (a) 本公司的註冊地址為：中國北京市朝陽區東三環中路59號樓901室。
- (b) 本公司H股的香港股份過戶登記分處為香港證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (c) 本公司的聯席公司秘書為非執業香港合資格會計師羅泰安先生及樂杰先生。

9. 備查文件

下列文件副本自本通函日期起計14日之一般辦公時間內存放於胡關李羅律師行的辦事處（地址為香港中環康樂廣場1號怡和大厦26樓），以供查閱：

- (a) 本公司公司章程；
- (b) 本附錄「重大合同」一節所述之重大合同副本；
- (c) 本公司截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度的年報；
及
- (d) 本通函。