

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。



首程控股有限公司  
SHOUCHENG HOLDINGS LIMITED  
(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：697)

須予披露交易  
經營權轉讓協議項下的  
收購使用權資產

謹此提述本公司日期為 2019 年 10 月 8 日之自願公告，內容關於簽訂合作協議。

於 2019 年 12 月 30 日，聯合體、北京首中靜態與首都機場公司就停車樓和停車場的經營權轉讓簽訂了經營權轉讓協議，據此，首都機場公司同意將經營權轉讓，並將停車樓租賃予北京首中靜態，為期 15 年，自 2020 年 1 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日止，而北京首中靜態同意向首都機場公司支付費用。

根據香港財務報告準則第 16 號，鑒於以承租人身份訂立經營權轉讓協議，本集團應自本財務年度開始（即經營權轉讓協議生效期）在綜合財務報表中確認一項使用權資產，初始估值約為人民幣 843,332,000 元（約 943,267,000 港元）。

由於根據經營權轉讓協議項下有關停車樓租賃及經營權轉讓的適用百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則第 14 章，停車樓租賃及經營權轉讓構成本公司一項須予披露交易，並須遵守申報及公告之規定。

## 背景

謹此提述本公司日期為 2019 年 10 月 8 日之自願公告，內容關於簽訂合作協議。

合作協議簽訂後，由首中投資（本公司之全資附屬公司）與北京靜態交通組成的聯合體，成立了北京首中靜態作為特殊項目的載體以經營及管理停車樓和停車場。於 2019 年 12 月 30 日，聯合體、北京首中靜態與首都機場公司就停車樓和停車場的經營權轉讓簽訂了經營權轉讓協議，據此，首都機場公司同意將經營權轉讓，並將停車樓租賃予北京首中靜態，為期 15 年，自 2020 年 1 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日止，而北京首中靜態同意向首都機場公司支付費用。

## 經營權轉讓協議

經營權轉讓協議之主要條款載列如下：

### 日期

2019 年 12 月 30 日

### 訂約方

- (1) 首中投資與北京靜態交通（作為聯合體）；
- (2) 北京首中靜態（作為經營方及承租人）；及
- (3) 首都機場公司（作為轉讓方及出租人）。

就董事所知、所悉及所信，並在作出一切合理查詢後，首都機場公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 本項目經營及管理

經營權轉讓協議明確了北京首中靜態於停車樓和停車場內指定區域的經營權。在指定區域內，北京首中靜態將提供停車管理、樓內外商業資源開發、其他資源開發與維護等服務。

為便利經營權轉讓的開展，首都機場公司應按期限將停車樓內總建築面積約為 430,921.4 平方米的場地、建築物及停車位租賃予北京首中靜態，用於商業（如餐飲、廣告、零售以及其他增值服務）、辦公、倉儲和停車以及其他用途。

## 期限

本項目為期 15 年，自 2020 年 1 月 1 日起至 2034 年 12 月 31 日止（除非根據經營權轉讓協議提前終止）。

## 費用

於期限內，北京首中靜態每年應向首都機場公司支付的費用包括：

	由 2020 年 1 月 1 日 至 2024 年 12 月 31 日 人民幣 (約港元)	由 2025 年 1 月 1 日 至 2029 年 12 月 31 日 人民幣 (約港元)	由 2030 年 1 月 1 日 至 2034 年 12 月 31 日 人民幣 (約港元)
(i) 租金及 經營權基礎 轉讓費	70,000,000 (78,295,000)	77,000,000 (86,124,500)	84,700,000 (94,736,950)
(ii) 營業收入 提成	按照停車樓和停車場總營業收入（不包括手推車和員工停車服務的委託管理服務收入）已商定的百分比提成		

租金及經營權基礎轉讓費應於期限內每年度開始後的 15 個營業日內支付。營業收入提成應於期限內每年度結束後的 30 個營業日內支付。

若期限內，因某些因素導致北京機場總體規劃有任何調整；或若首都機場公司對本項目其他部分進行改造或調整，造成北京首中靜態無法按照約定的經營權轉讓範圍正常經營的，費用應根據經營權轉讓協議之條款進行扣減。

費用由聯合體、北京首中靜態以及首都機場公司公平協商，經參考（其中包括）基準日為 2019 年 5 月 31 日經營權的評估值而釐定。費用將由本集團內部資源撥付。

董事認為，費用屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 保證金

北京首中靜態應於經營權轉讓協議簽署之日起 15 個營業日內向首都機場公司支付合共人民幣 1.1 億元（約 1.23 億港元）。保證金應用於支付北京首中靜態未按照經營權轉讓協議履行相應義務時所應承擔的違約或賠償責任。

當租金上漲時，保證金應按照經營權轉讓協議之條款作相應調整，並由北京首中靜態支付。

## 經營權轉讓的理由及裨益

本集團主要致力於中國境內停車資產經營管理與以城市更新為導向的私募基金管理業務。

董事認為，獲取經營權將增強本公司在中國機場停車運營領域的領先地位。除本項目外，本公司還管理及運營北京大興國際機場停車樓、上海虹橋國際機場 P1 停車樓、貴陽龍洞堡國際機場停車場及上海浦東國際機場停車樓。下一步，本集團將繼續擴大在機場停車樓的投資和運營，並開發智能停車市場。本公司認為，停車場並不僅是車輛的存放和中轉地，更是城市節點和流量空間。基於節點和空間的產品維度，本公司持續用「十倍好」的停車產品投向市場，以獲得市場份額快速增長機會。

董事（包括獨立非執行董事）認為，經營權轉讓協議之條款及其項下擬進行之所有交易（包括停車樓租賃及經營權轉讓）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 本集團之資料

本集團主要致力於停車資產經營管理業務以及以城市更新為導向的私募基金管理業務。

首中投資（本公司之全資附屬公司）主要於中國境內從事停車資產投資和運營業務。

## 北京靜態交通之資料

北京靜態交通為一家於中國成立的市屬國有企業，由北京首鋼基金有限公司（本公司之主要股東）擁有其 24% 權益及由獨立第三方擁有其 76% 權益。主要從事北京市路側車位管理，及路外停車場的投資和運營管理。

## 北京首中靜態之資料

北京首中靜態乃由聯合體成立的特殊項目的載體，由首中投資擁有其 80% 權益及由北京靜態交通擁有其 20% 權益，為本公司之非全資附屬公司。主要從事機動車公共停車場服務，企業管理諮詢，技術開發與諮詢，產品及廣告設計，以及汽車租賃服務等。

## 首都機場公司之資料

首都機場公司為首都機場集團公司之附屬公司，主要從事北京機場航空和非航空業務的運營管理。首都機場公司股份於聯交所上市。

就董事所知、所悉及所信，並在作出一切合理查詢後，首都機場公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 上市規則之涵義

經營權轉讓協議乃於本集團之日常業務過程中簽訂。但根據香港財務報告準則第 16 號，鑒於以承租人身份訂立經營權轉讓協議，本集團應自本財務年度開始（即經營權轉讓協議生效期）在綜合財務報表確認一項使用權資產，初始估值約為人民幣 843,332,000 元（約 943,267,000 港元），此乃參考根據經營權轉讓協議支付的租金及經營權基礎轉讓費總額的現值計算。簽訂經營權轉讓協議對截至 2019 年 12 月 31 日的財務年度並無財務影響。

由於根據經營權轉讓協議項下有關停車樓場租賃及經營權轉讓的適用百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則第 14 章，停車樓租賃及經營權轉讓構成本公司一項須予披露交易，並須遵守申報及公告之規定。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

- |          |   |  |
|----------|---|--|
| 「首都機場公司」 | 指 | 北京首都國際機場股份有限公司（股份代碼：694），一家於中國註冊成立的中外合資股份有限公司； |
| 「北京機場」   | 指 | 北京首都國際機場；                                      |

「北京靜態交通」	指	北京靜態交通投資運營有限公司，一家於中國成立的市屬國有企業，由北京首鋼基金有限公司（本公司之主要股東）擁有其 24% 權益及由獨立第三方擁有其 76% 權益；
「北京首中靜態」	指	北京首中靜態交通停車管理有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，由首中投資擁有其 80% 權益及由北京靜態交通擁有其 20% 權益，並為本公司之非全資附屬公司；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	星期一至星期五，或根據中國有關部門頒布通知調整的日期；
「停車樓」	指	北京機場 2 號停車樓 F2 至 B4 層（除外立面廣告及預留區域）及 GTC 停車樓 B1 至 B2 層（除外立面廣告及預留區域）；
「停車場」	指	北京機場 1 號停車場及 5 號停車場；
「本公司」	指	首程控股有限公司（股份代號：697），一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「聯合體」	指	首中投資及北京靜態交通；
「合作協議」	指	首中投資、北京靜態交通與首都機場公司就本項目簽訂的合作協議（包括補充協議）；
「董事」	指	本公司之董事；
「費用」	指	北京首中靜態根據經營權轉讓協議應向首都機場公司支付的費用，包括租金及經營權基礎轉讓費，以及營業收入提成；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；

「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士的第三方；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「營業收入提成」	指	根據經營權轉讓協議的營業收入提成；
「經營權」	指	北京首中靜態根據經營權轉讓協議於特定期限內經營管理停車樓和停車場並獲取收入的權利；
「經營權基礎轉讓費」	指	北京首中靜態根據經營權轉讓協議應向首都機場公司支付的經營權基礎轉讓費；
「經營權轉讓協議」	指	聯合體、北京首中靜態與首都機場公司就本項目於 2019 年 12 月 30 日簽訂的經營權轉讓協議；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「本項目」	指	北京機場停車樓及/或停車場經營權轉讓項目，包括經營權轉讓以及停車樓租賃；
「租金」	指	北京首中靜態根據經營權轉讓協議應向首都機場公司支付的租金；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股東」	指	本公司股東；
「首中投資」	指	首中投資管理有限公司，一家根據中國法律註冊成立之公司，並為本公司全資附屬公司；

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；

「期限」 指 經營權轉讓協議項下本項目的期限；及

「%」 指 百分比。

承董事會命  
首程控股有限公司  
主席  
趙天暘

香港，2020年6月19日

於本公告日期，董事會包括執行董事趙天暘先生（主席）、徐量先生、梁衡義先生（董事總經理）、李偉先生及張檬女士；非執行董事李胤輝博士、劉景偉先生、何智恒先生及李浩先生；獨立非執行董事王鑫博士、蔡奮強先生、鄧有高先生、張泉靈女士及喬永遠博士。

就本公告而言，適用人民幣1元=港幣1.1185的匯率（如適用），僅作說明之用，不構成任何款項已按、應按或可按該匯率或其他匯率兌換的陳述。