

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。



北京首都國際機場股份有限公司

Beijing Capital International Airport Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立的外商投資股份有限公司)

(股份編號：00694)

公告 關連交易 物業租賃協議

物業租賃協議

茲提述本公司日期為二零二一年十二月二十九日的公告，內容有關前租賃框架協議。前租賃框架協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿。鑒於協議方擬不時進行性質相近的交易，並為求整合本公司的租賃資產及優化其資產管理，本公司及物業管理公司訂立物業租賃協議。

於二零二二年十二月三十日，本公司與物業管理公司訂立物業租賃協議，據此(其中包括)，本公司(作為承租人)同意向物業管理公司(作為出租人)租賃服務大廈物業、運行控制中心辦公物業及證件管理大廳辦公物業，有效期限自二零二三年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止為期兩年。

上市規則的涵義

於本公告日期，母公司為本公司的控股股東，持有本公司約58.96%的已發行股本。物業管理公司為母公司的全資子公司，故為本公司的關連人士。因此，物業租賃協議項下交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

根據國際財務報告準則第16號，物業租賃協議項下的租賃物業將被本公司確認為使用權資產，而物業租賃協議項下擬進行的交易將根據上市規則被本公司分類為使用權資

產收購事項。因此，根據上市規則第14A章，物業租賃協議項下擬進行的交易將被視為一次性關連交易。

由於按本公司就物業租賃協議將予確認的使用權資產價值基準計算的物業租賃協議的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於0.1%但低於5%，故物業租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

背景

茲提述本公司日期為二零二一年十二月二十九日的公告，內容有關前租賃框架協議。前租賃框架協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿。鑒於協議方擬不時進行性質相近的交易，並為求整合本公司的租賃資產及優化其資產管理，本公司及物業管理公司訂立物業租賃協議。

於二零二二年十二月三十日，本公司與物業管理公司訂立物業租賃協議，據此(其中包括)，本公司(作為承租人)同意向物業管理公司(作為出租人)租賃服務大廈物業、運行控制中心辦公物業及證件管理大廳辦公物業，有效期限自二零二三年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止為期兩年。

物業租賃協議

物業租賃協議的重要條款

物業租賃協議的重要條款載列如下：

日期

二零二二年十二月三十日

協議方

- (a) 本公司(作為承租人)；及
- (b) 物業管理公司(作為出租人)。

期限

物業租賃協議有效期限自二零二三年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止為期兩年。

租賃物業範圍及對價

下表載列物業租賃協議項下之租賃物業之相關詳情：

物業	物業明細	單位租金	年度租金 (概約金額)
(a) 服務大廈物業			
(i) 辦公物業及多功能廳	總建築面積 26,538.05平方米	人民幣4.5元/ 平方米/天	人民幣 43,588,747.16元
(ii) 員工食堂餐廳、廚房及報告廳	總建築面積 8,291.85平方米	無	無
(iii) 停車位	共計287個停車位	人民幣400元/ 每個停車位/月	人民幣1,377,600元
(b) 運行控制中心辦公物業	總建築面積6,987.63 平方米	人民幣4.5元/ 平方米/天	人民幣 11,477,182.25元
(c) 證件管理大廳辦公物業	總建築面積748.52平 方米	人民幣4.5元/ 平方米/天	人民幣 1,229,444.10元

上表所載租賃物業的用途為辦公物業、配套辦公物業及設施、倒班宿舍。

根據上述物業租賃協議項下租賃物業的單位租金及資料，本公司須每年向物業管理公司支付租金約人民幣57,672,973.51元(含稅)，有關租金乃由協議方參考(i)本公司根據前租賃框架協議就相關物業向物業管理公司支付的歷史租金；及(ii)北京首都機場範圍內類似物業的市場租金後經公平磋商釐定。單位租金並不高於物業管理公司就北京首都機場相同區域的類似物業向其他公司收取的租金。

支付對價

本公司須每半年以匯款或轉賬方式向物業管理公司指定銀行賬戶支付租金。

其他重要條款及條件

於物業租賃協議的期限內，本公司須承擔租賃物業的水費、電費、供暖費及製冷費。本公司須按照物業租賃協議規定的許可物業用途使用租賃物業。此外，本公司須將租賃物業用於其自營業務，且不得在未經物業管理公司書面同意的情況下轉租或分租。

在物業租賃協議的期限屆滿前三個月，協議方可就續租另行協商及訂立新協議。

租賃物業的資料

物業租賃協議項下的租賃物業包括服務大廈物業、運行控制中心辦公物業及證件管理大廳辦公物業。根據國際財務報告準則第16號，物業租賃協議項下的租賃物業將由本公司確認為使用權資產，其預計總值不超過人民幣115,400,000元，有關總值乃經參考租賃付款總額的現值，且以承租人的增量借款利率折現計算得出，並根據先前確認就有關租賃的租賃付款作出的撥備作出調整。

股東務請注意，上述使用權資產的預計價值為未經審核，且日後或會予以調整。

截至二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度，並無任何來自物業租賃協議項下的租賃物業的可識別收入流。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，物業租賃協議項下的租賃物業由母公司建設，並無該等租賃物業的原收購成本。

訂立物業租賃協議的理由及益處

本公司認為，繼續向物業管理公司租賃相關物業將有利於北京首都機場的管理及日常運營，從而保持其整體運營的穩定性。

據上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，物業租賃協議乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並在本公司一般及日常業務過程中進行，且其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

一般資料

本公司主要負責運營北京首都機場。

母公司主要負責為中外航空企業提供地面保障服務，對其子公司提供經營管理服務、櫃檯場地出租服務、停車場管理、房屋出租、物業管理、廣告代理服務等業務。

物業管理公司主要從事提供物業管理、保潔服務、酒店管理、商業用房出租、人力服務及倉儲服務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，物業管理公司為母公司的全資子公司。母公司的最終實益擁有人為中國民用航空局，其為由中國交通運輸部管理的國家部門。

董事會的批准

物業租賃協議及其項下擬進行的交易已獲董事會批准。

於本公告日期，本公司及物業管理公司之間的董事及高級管理層並無重疊。此外，儘管執行董事及非執行董事同時擔任母公司的董事或高級管理層，但概無董事在本公司與物業管理公司所訂立的物業租賃協議項下擬進行的交易中擁有任何重大個人權益，因此，概無董事在董事會會議上就批准物業租賃協議及其項下擬進行的交易放棄表決權。

上市規則的涵義

於本公告日期，母公司為本公司的控股股東，持有本公司約58.96%的已發行股本。物業管理公司為母公司的全資子公司，故為本公司的關連人士。因此，物業租賃協議項下交

易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

根據國際財務報告準則第16號，物業租賃協議項下的租賃物業將被本公司確認為使用權資產，而物業租賃協議項下擬進行的交易將根據上市規則被本公司分類為使用權資產收購事項。因此，根據上市規則第14A章，物業租賃協議項下擬進行的交易將被視為一次性關連交易。

由於按本公司就物業租賃協議將予確認的使用權資產價值基準計算的物業租賃協議的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於0.1%但低於5%，故物業租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下含義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「北京首都機場」	指	北京首都國際機場
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	北京首都國際機場股份有限公司，一家在中國註冊成立的中外合資股份有限公司，其H股在聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事

「前租賃框架協議」	指	本公司與物業管理公司就本公司從物業管理公司租賃若干物業用於本公司日常營運需要(包括但不限於服務大廈物業、運行控制中心辦公物業及證件管理大廳辦公物業)所訂立日期為二零二一年十二月二十九日的租賃框架協議，自二零二二年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止為期一年
「H股」	指	本公司註冊股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股
「證件管理大廳辦公物業」	指	證件管理大廳辦公物業，其詳情載於本公告「物業租賃協議的重要條款－租賃物業範圍及對價」一節
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立股東」	指	除母公司、其聯繫人及於物業租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益的任何其他股東(視情況而定)以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「運行控制中心辦公物業」	指	運行控制中心辦公物業，其詳情載於本公告「物業租賃協議的重要條款－租賃物業範圍及對價」一節
「母公司」	指	首都機場集團有限公司(前稱首都機場集團公司)，一家在中國境內成立的企業，為本公司的控股股東
「協議方」	指	物業租賃協議的協議方(即本公司及物業管理公司)
「中國」	指	中華人民共和國

「物業租賃協議」	指	本公司與物業管理公司所訂立日期為二零二二年十二月三十日的物業租賃協議，內容有關本公司從物業管理公司租賃服務大廈物業、運行控制中心辦公物業及證件管理大廳辦公物業，自二零二三年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止為期兩年
「物業管理公司」	指	北京首都機場物業管理有限公司，母公司的全資子公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「服務大廈物業」	指	中國服務大廈的相關物業及其停車位的統稱，其詳情載於本公告「物業租賃協議的重要條款－租賃物業範圍及對價」一節
「股份」	指	本公司註冊股本中每股面值人民幣1.00元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
孟憲偉
 董事會秘書

二零二二年十二月三十日
 中國，北京

於本公告日期，本公司的董事為：

執行董事： 王長益先生、韓志亮先生及張國良先生

非執行董事： 高世清先生、郝建青先生及宋鵬先生

獨立非執行董事： 姜瑞明先生、張加力先生、許漢忠先生及王化成先生

如需查閱載明有關事宜詳情的公告，可瀏覽香港交易及結算所有限公司網站 <http://www.hkexnews.hk> 上的「最新上市公司公告」和本公司網站 <http://www.bcia.com.cn>。