

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 房屋租賃合同

#### 房屋租賃合同

茲提述本公司日期為二零二二年十二月三十日的公告，內容有關前房屋租賃合同，其期限於二零二四年十二月三十一日屆滿。基於本公司日常辦公需要，本公司與物業管理公司擬繼續租賃安排。

於二零二四年十二月三十一日，本公司與物業管理公司訂立房屋租賃合同，據此，本公司(作為承租人)同意向物業管理公司(作為出租人)租賃(i)服務大廈物業；(ii)運行控制中心辦公用房；及(iii)證件管理大廳辦公用房，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止，為期三年。

#### 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，根據聯交所有關採用國際財務報告準則第16號的租賃交易的指引，房屋租賃合同項下擬進行的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，房屋租賃合同項下的租賃房屋將被本公司確認為使用權資產，而房屋租賃合同項下擬進行的交易將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，房屋租賃合同項下擬進行的交易將被視為一次性關連交易。

由於按本公司就房屋租賃合同將予確認的使用權資產價值總值計算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%，故房屋租賃合同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二零二二年十二月三十日的公告，內容有關前房屋租賃合同，其期限於二零二四年十二月三十一日屆滿。基於本公司日常辦公需要，本公司與物業管理公司擬繼續租賃安排。

於二零二四年十二月三十一日，本公司與物業管理公司訂立房屋租賃合同，據此，本公司(作為承租人)同意向物業管理公司(作為出租人)租賃(i)服務大廈物業；(ii)運行控制中心辦公用房；及(iii)證件管理大廳辦公用房，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止，為期三年。

## **房屋租賃合同的重要條款**

房屋租賃合同的重要條款載列如下：

### **日期**

二零二四年十二月三十一日

### **合同簽訂方**

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

## 期限

房屋租賃合同自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止，為期三年。

## 租賃房屋範圍及對價

下表載列房屋租賃合同項下之租賃房屋之相關詳情：

物業	物業明細	單位租金(含稅)	年度租金(含稅) (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) 運行控制中心辦公用房	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) 證件管理大廳辦公用房	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

上表所載租賃房屋的用途將為辦公物業、配套辦公物業及設施(包括停車位)，以及倒班宿舍。

根據上述房屋租賃合同項下租賃房屋的單位租金及資料，本公司於房屋租賃合同期限內須每年向物業管理公司支付租金總額人民幣57,672,973.51元(含稅)。租金乃由合同簽訂方參考(i)本公司根據前房屋租賃合同就相關物業向物業管理公司支付的歷史租金金額；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。根據物業管理公司提供

的資料，本公司知悉租賃房屋的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**

於房屋租賃合同的期限內，本公司須於每年十二月三十一日前及於收到物業管理公司正式發票及付款通知書後的20個工作日內向物業管理公司指定銀行賬戶支付年度租金。

## **其他重要條款及條件**

於房屋租賃合同的期限內，本公司須承擔租賃房屋的水費、電費、供暖費及製冷費。本公司須按照房屋租賃合同規定的許可物業用途使用租賃房屋。此外，本公司須將租賃房屋用於其自營業務，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。

在房屋租賃合同的期限屆滿前三個月，合同簽訂方可就續租另行協商及訂立新協議。

## **租賃房屋的資料**

房屋租賃合同項下的租賃房屋包括(i)服務大廈物業；(ii)運行控制中心辦公用房；及(iii)證件管理大廳辦公用房。

根據國際財務報告準則第16號，根據房屋租賃合同向物業管理公司租賃的租賃房屋將由本公司確認為使用權資產，其預計總值不超過人民幣175,000,000元，有關總值乃經參考(i)租賃房屋於截至二零二七年十二月三十一日止三個年度的範圍及面積；(ii)租賃房屋於截至二零二七年十二月三十一日止三個年度的單位租金；及(iii)整個租賃期限的租賃付款總額的現值，且以本公司的增量借款利率3.06%折現計算得出。

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。

截至二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度及直至本公告日期，並無任何來自房屋租賃合同項下的租賃房屋的可識別收入流。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，房屋租賃合同項下擬租賃的租賃房屋屬母公司建設的物業之一部分。由於租賃房屋並非由物業管理公司向第三方收購，故此該等租賃房屋並無原收購成本。

## **訂立房屋租賃合同的理由及益處**

本公司認為，繼續向物業管理公司租賃房屋租賃合同項下擬租賃的相關辦公場所及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，房屋租賃合同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及提供相關服務。

母公司主要從事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、櫃台場地出租、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，而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**

房屋租賃合同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房屋租賃合同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房屋租賃合同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，根據聯交所有關採用國際財務報告準則第16號的租賃交易的指引，房屋租賃合同項下擬進行的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，房屋租賃合同項下的租賃房屋將被本公司確認為使用權資產，而房屋租賃合同項下擬進行的交易將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，房屋租賃合同項下擬進行的交易將被視為一次性關連交易。

由於按本公司就房屋租賃合同將予確認的使用權資產價值總值計算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%，故房屋租賃合同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，除文意另有所指外，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外商投資股份有限公司，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
「前房屋租賃合同」	指	本公司(作為承租人)與物業管理公司(作為出租人)所訂立日期為二零二二年十二月三十日的房屋租賃合同，內容有關本公司從物業管理公司租賃租賃房屋，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
「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
「證件管理大廳辦公用房」	指	本公司將根據房屋租賃合同向物業管理公司租賃的證件管理大廳辦公用房，其詳情載於本公告「房屋租賃合同的重要條款」一節的「租賃房屋範圍及對價」分節
「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、其聯繫人及於房屋租賃合同項下擬進行的交易中擁有重大權益的任何其他股東以外的股東
「租賃房屋」	指	(i)服務大廈物業；(ii)運行控制中心辦公用房；及(iii)證件管理大廳辦公用房的統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「運行控制中心辦公用房」	指	本公司將根據房屋租賃合同向物業管理公司租賃的運行控制中心辦公用房，其詳情載於本公告「房屋租賃合同的重要條款」一節的「租賃房屋範圍及對價」分節
「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
「合同簽訂方」	指	房屋租賃合同的簽訂方(即本公司及物業管理公司)
「中國」	指	中華人民共和國
「房屋租賃合同」	指	本公司(作為承租人)與物業管理公司(作為出租人)所訂立日期為二零二四年十二月三十一日的房屋租賃合同，內容有關本公司從物業管理公司租賃租賃房屋，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止為期三年
「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	本公司將根據房屋租賃合同向物業管理公司租賃的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「房屋租賃合同的重要條款」一節的「租賃房屋範圍及對價」分節
「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  
**李博**  
董事會秘書

二零二四年十二月三十一日  
中國，北京

於本公告日期，本公司的董事為：

執行董事： 王長益先生及韓志亮先生

非執行董事： 郊建青先生、宋鵬先生及杜強先生

獨立非執行董事： 張加力先生、許漢忠先生、王化成先生及段東輝女士

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>。