

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)

有關
停車場合作協議之
持續關連交易

停車場合作協議

於 2020 年 10 月 28 日，首中投資（本公司間接全資附屬公司），就有關首獅昌泰將該項目內停車場的管理委託及租賃予首中投資涉及之持續關連交易，與首獅昌泰簽訂停車場合作協議。

上市規則之涵義

於本公告日期，首鋼集團間接持有本公司約 35.95% 已發行股份，並為本公司主要股東及關連人士。首鋼集團間接持有首獅昌泰約 48.86% 權益。因此首獅昌泰因構成本公司關連人士之聯繫人而成為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，該協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於該協議之年度上限之一項或多項適用百分比率均超過 0.1% 但均低於 5%，有關交易須遵守上市規則第 14A 章項下之申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

根據上市規則第 14A.52 條規定，上市發行人的持續關連交易之協議期限不得超過 3 年，惟礙於交易性質需要更長年期之特別情況除外。由於該協議的期限超過 3 年，本公司已委任獨立財務顧問以解釋該協議所需期限超過 3 年的原因並確認其符合一般商業慣例下該類協議所需的期限。獨立財務顧問之意見已列載於本公告「獨立財務顧問之意見」一節。

停車場合作協議

於 2020 年 10 月 28 日，首中投資（本公司間接全資附屬公司），就有關首獅昌泰將該項目內停車場的管理委託及租賃予首中投資涉及之持續關連交易，與首獅昌泰簽訂停車場合作協議。

停車場合作協議的主要條款如下：

- 日期** : 2020 年 10 月 28 日
- 訂約方** : (1) 首中投資；及
(2) 首獅昌泰。
- 標的事項** : 根據該協議條款，首獅昌泰作為該項目的經營及承租主體，將委託該項目停車場管理予首中投資並向其支付年度管理費（包含運營停車場產生的所有成本），而首獅昌泰應有權獲得該協議前五（5）年（「**委託管理期**」）所產生的所有收入。此後，首獅昌泰將出租該項目的停車場予首中投資，於該協議的剩餘年限（「**租賃期**」）經營及管理該項目，在此期間，首中投資將有權獲得經營該項目的停車場所產生的全部收益並按特定的百分比向首獅昌泰進行利潤分成。
- 合作期限** : 受限於該協議的終止條款，該協議的初始期限為十（10）年，並根據該協議可自動延續多十（10）年，具體如下：
(i) 委託管理期：自該項目全部停車場竣工驗收合格次日起五（5）年；及
(ii) 租賃期：委託管理期屆滿次日起的五（5）年，及在首中投資無違反任何該協議中規定的特定條款的前提下，租賃期將自動延續十（10）年。
- 費用** : (i) 委託管理期內，首獅昌泰應向首中投資支付（a）首年委託管理服務費人民幣 4,500,000 元；及（b）第二至第五年固定年度服務費人民幣 480,000 元及首中投資於相關期間所產生的全部運營成本（合稱「**管理費**」）；及
(ii) 租賃期內，首中投資應向首獅昌泰按年度支付費用，為該項目停車場運營所產生利潤（稅前）的 65%（「**非定額租金**」）。

管理費及非定額租金是經訂約雙方公平磋商後達成，並參考（i）市場上獨立第三方就提供或接受類似性質服務的條

款而確定的；(ii) 該項目未來的發展；及 (iii) 產業/辦公
園區停車項目的運營經驗與模式而確定的。

終止 : 該協議將於 (i) 其期限屆滿；(ii) 訂約雙方協商一致；
(iii) 發生該協議規定的任何不可抗力事件；或 (iv)
任何一方違反該協議中規定的某些條款時終止。

年度上限及釐定基準

(i) 首獅昌泰於委託管理期 (預計將於 2021 年中開始) 向首中投資支付的年度
管理費；及 (ii) 首中投資於租賃期向首獅昌泰支付的年度非定額租金的年度上
限 (「年度上限」) 列載如下：

	於委託管理期內 人民幣 (元)	於租賃期內 人民幣 (元)
應付予首中投資的 年度管理費	6,000,000	-
首中投資應支付的 年度非定額租金	-	6,000,000

年度管理費的年度上限是經考慮以下主要因素後釐定的：(i) 改善及維護該項目
設施的預算成本及支出；(ii) 優化、升級及迭代智能停車管理系統的預算成本
及支出；(iii) 日常運營服務的預算成本；(iv) 消費物價指數的增長；(v) 停
車產業及市場發展；及 (vi) 合理緩衝以應付該協議條款下可能應付的支出及包
括通脹或其他因素而導致的任何上調，並考慮到為提高服務質量和用戶體驗而可
能進行的裝修或改建工作。

年度非定額租金的年度上限是經考慮以下主要因素後釐定的：(i) 未來六工匯項
目的商業發展，包括企業、商鋪、品牌及其他租戶的增加；(ii) 該項目交通流
量的增加；(iii) 停車服務帶給該項目的價值；及 (iv) 首鋼園區及六工匯項目
與該項目的協同效應。

如果年度管理費或年度非定額租金超出年度上限，首獅昌泰應配合首中投資為遵
守適用的上市規則，使該協議及其項下擬進行之交易獲得所有必要的批准和授權
(如必要時)。倘若本公司未獲得任何此類必要的批准或授權，首中投資將根據
該協議之條款以書面形式通知首獅昌泰終止該協議。

獨立財務顧問之意見

根據上市規則第 14A.52 條，除特殊情況外，上市發行人的持續關連交易之協議期限不得超過 3 年。由於停車場合作協議之期限（為 20 年）超過 3 年，因此本公司已委任獨立財務顧問以解釋為何停車場合作協議的期限超過 3 年，並確認類似性質的協議所需該期限乃符合一般商業慣例。

在評估停車場合作協議的期限為何超過 3 年的原因時，獨立財務顧問已根據本公告中所列資料，並考慮了經本公司管理層考慮的以下因素：

- (a) 考慮到合作安排的性質以及因該安排的終止而可能對業務運營造成的干擾，嚴格遵守有關合作安排的 3 年要求將對本集團造成繁重負擔，並且限制其期限為 3 年或更短，及/或由於訂約雙方在協議續簽過程期間的進一步協商而導致續訂停車場合作協議的任何潛在延遲，會為本公司續簽停車場合作協議帶來不必要的行政費用；
- (b) 長期安排將減少停車場合作協議期間對合作安排干擾的風險及本集團經濟利益損失的風險，以保護本公司的利益；及
- (c) 考慮停車运营管理業務的性質與特徵，長期安排將有益於本集團在該項目运营管理方面的連續性及穩定性。

在考慮具有停車場合作協議類似性質的協議所需該期限是否符合一般商業慣例時，獨立財務顧問已經：

- (a) 審閱由本集團就停車运营管理方面簽訂的現有協議之條款，並注意到存在本集團和獨立第三方簽訂協議的期限為 15 年之案例；
- (b) 確認於聯交所上市之其他公司在停車場合作協議之日前約 2 年內發佈的 7 份公告，其中涉及簽訂有關提供管理服務及/或支付超過 3 年初始期限/持續時間管理費（或同等費用）的協議（「可資比較協議」），獨立財務顧問認為這些公告適當反映該類型協議的近期市場慣例；及
- (c) 注意到（i）有 7 份可資比較協議的初始期限/持續時間超過 3 年，這表明具有類似性質的協議有 3 年或更長的期限/持續時間並不少見；（ii）7 份可資比較協議的初始期限/持續時間為 4.5 至 25 年不等，而停車場合作協議的期限在此範圍內；（iii）7 份可資比較協議中的 3 份有 20 年或更長的初始期限/持續時間，這表明相比於停車場合作協議，類似性質的協議的所需期限/持續時間並不少見。

基於以上，獨立財務顧問認為：（a）停車場合作協議需要超過 3 年的期限；及（b）類似性質的協議所需該期限乃符合一般商業慣例。

訂立該協議之理由及裨益

六工匯項目為首鋼園區北區首批開發落地的城市更新重點項目之一，由本公司與全球領先的產業運營商和資產管理公司鐵獅門強強聯手，共同開發建設。六工匯項目將著力打造現代創意辦公空間、複合式商業、多功能活動中心和綠色公共空間的新型城市綜合體，預計將於 2021 年第二季度末竣工，作為首都城市復興的新地標。

本次承接該項目，一方面，產業/辦公園區停車是本公司重點關注領域，繼獲取成都西部智谷、北京電子城園區、北京順義空港科技園等園區項目後，該項目是本公司將停車資產運營管理、城市更新這兩大業務深度結合的有益探索，本公司將藉助六工匯項目集辦公、餐飲、商業、多功能活動中心等豐富業態為一體的優勢，以數字智慧管理、五星服務標準為手段，在為企業、商戶、顧客提供優質、舒適、科技的停車服務的同時，基於不斷增長的客流量，尋找利用流量入口演化更多創收業態的可能性。另一方面，在首鋼園區品牌形象統一、服務模式統一、管理標準統一、運維支持統一、內控監督統一的目標的引導下，本公司將與首獅昌泰攜手構建國際綠色標準的停車場，通過智能停車管理平臺、反向尋車系統等科技手段，以「互聯網+停車」的運營管理模式，積極參與首鋼園區停車資產經營管理，既助力首鋼園區的更新發展，也有利於本集團在未來獲取更多優質停車資源。

該協議及其項下擬進行之交易體現了本集團在停車資產管理業務與城市更新基金業務的協同發展。除六工匯項目外，在未來 3 到 5 年內，首鋼園區內的國際人才社區項目、城市織補創新工場項目等將逐步建成投運，屆時將釋放更多的優質停車資源，本集團停車資產運營管理業務與城市更新基金業務的協同效應將進一步凸顯。

上市規則之涵義

於本公告日期，首鋼集團間接持有本公司約 35.95% 已發行股份，並為本公司主要股東及關連人士。首鋼集團間接持有首獅昌泰約 48.86% 權益。因此首獅昌泰因構成本公司關連人士之聯繫人而成為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，該協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於該協議之年度上限之一項或多項適用百分比率均超過 0.1% 但均低於 5%，有關交易須遵守上市規則第 14A 章項下之申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免

遵守獨立股東批准之規定。

根據上市規則第 14A.52 條規定，上市發行人的持續關連交易之協議期限不得超過 3 年，惟礙於交易性質需要更長年期之特別情況除外。由於該協議的期限超過 3 年，本公司已委任獨立財務顧問以解釋該協議所需期限超過 3 年的原因並確認其符合一般商業慣例下該類協議所需的期限。獨立財務顧問之意見已列載於本公告「獨立財務顧問之意見」一節。

趙天暘先生、徐量先生及梁衡義先生因彼等與首鋼集團之關聯，於提呈批准該協議及其項下擬進行之交易（包括年度上限）之董事會決議案時放棄投票。除上文所披露者外，各董事均已確認彼等於該協議及其項下擬進行之交易中概無重大權益。

董事（包括獨立非執行董事，但不包括已就相關董事會決議案放棄投票的董事）認為，該協議及其項下擬進行之交易乃於本公司一般及日常業務過程中按照公平原則及一般商業條款進行，且其條款屬公平合理，並符合本公司與股東之整體利益。

訂約方之資料

本集團主要致力於停車資產經營管理業務及以城市更新為導向的私募基金管理業務。

首中投資，本公司間接全資附屬公司，是一家於中國成立之有限責任公司，主要於中國境內從事停車資產投資和運營業務，專注於高交通流量的公共停車場，如機場、火車站及醫院。

首獅昌泰，首鋼集團持有其約 48.86% 權益，是一家於中國成立之公司，主要從事商品房租賃、商業管理諮詢、市場調研、會議服務、展覽活動、地產經紀業務及物業管理等。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」 指 具有上市規則賦予該詞之涵義；

「董事會」 指 董事會；

「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責任公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「六工匯項目」		位於中國北京的新首鋼高端產業綜合服務區（「 首鋼園區 」）內的城市更新項目；
「董事」	指	本公司之董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，一家從事證券及期貨條例（香港法例第571章）界定的第6類（就企業融資提供諮詢）受規管活動的持牌法團，並就上市規則第14A.52條而言已獲委任為獨立財務顧問；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「停車場合作協議」或「該協議」	指	於2020年10月28日首中投資與首獅昌泰就該項目中停車場的管理與租賃而簽訂的停車場合作協議；
「百分比率」	指	根據上市規則第14.07條計算的百分比率；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，將不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「該項目」	指	六工匯項目的停車場，總共有約1,285個停車位；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指	本公司股本中之普通股；
「首鋼集團」	指	首鋼集團有限公司，一家於中國成立之國有企業，為本公司之主要股東；

「首獅昌泰」	指	北京首獅昌泰商貿有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於本公告日期，首鋼集團、本公司、及本公司及其關連人士之獨立第三方分別持有其約 48.86%、9.81%及剩餘 41.33%之權益；
「首中投資」	指	首中投資管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；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 10 月 28 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、李偉先生（總裁）、梁衡義先生（董事總經理）及張檬女士；非執行董事李胤輝博士、劉景偉先生、何智恆先生及李浩先生；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。