

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。



# 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)

### 關連交易

### 訂立房屋租賃合同及相關協議

#### 房屋租賃合同及相關協議

於2022年1月19日，本公司(作為承租人)與北人設備(作為出租人)訂立房屋租賃合同，據此，本公司將租賃標的物業作辦公用途，自2022年5月1日起至2025年4月30日止為期三年。

於同日，本公司與北人設備訂立委託裝修合同，據此，北人設備將在本公司入駐標的物業前對標的物業進行必要的裝修，代價暫定為人民幣1,668,434.64元。

#### 上市規則項下的涵義

於本公告日期，京城機電擁有本公司245,735,052股股份(相當於本公司已發行股份總數約50.67%)，為本公司控股股東及上市規則下本公司之關連人士。由於京城機電持有亦創科技100%股權，亦創科技持有北人設備100%股權，因此京城機電為北人設備實控人，北人設備為上市規則下京城機電之聯繫人及本公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，房屋租賃合同及委託裝修合同將構成本公司之關連交易。

根據適用於本集團之會計準則，本集團須將租賃標的物業確認為使用權資產，因此，根據上市規則，房屋租賃合同將被視作本集團收購資產。由於按上市規則就房屋租賃合同項下租金部分計算使用權資產價值及委託裝修合同按合併基準計算的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，本公司僅須遵守有關申報及公告的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

本公司預期委託裝修合同項下之最終總合同費用將不會令房屋租賃合同及相關協議觸發上市規則第14A章下之通函及獨立股東批准規定。

於2022年1月19日，本公司亦與北人設備訂立《物業服務管理協議》，據此，北人設備將在本公司作為承租人入駐標的物業期間為標的物業提供物業管理服務，自2022年5月1日起至2025年4月30日止為期三年。由於按上市規則就《物業服務管理協議》項下擬進行之交易的最高年度上限計算的最高適用百分比率低於0.1%，根據上市規則第14A章，本公司就《物業服務管理協議》獲全面豁免遵守有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

## I. 緒言

於2022年1月19日，本公司(作為承租人)與北人設備(作為出租人)訂立房屋租賃合同，據此，本公司將租賃標的物業作辦公用途，自2022年5月1日起至2025年4月30日止為期三年。

於同日，本公司與北人設備訂立委託裝修合同，據此，北人設備將在本公司入駐標的物業前對標的物業進行必要的裝修，代價暫定為人民幣1,668,434.64元。

## II. 房屋租賃合同

房屋租賃合同的主要條款載於下文：

日期：2022年1月19日

- 訂約方** : (i) 本公司(作為承租人)；及  
(ii) 北人設備(作為出租人)。
- 標的物業** : 北京經濟技術開發區榮昌東街6號1幢5層，建築面積：1,102平方米。
- 租賃期限** : 自2022年5月1日起至2025年4月30日止。
- 標的事項** : 北人設備同意將其擁有的標的物業租賃給本公司作辦公用途。
- 租金** : 本公司在租賃期限內第一年應付租金為每天每平方米建築面積人民幣2.55元，從第二年起每年租金在上一年的基礎上遞增2%。租賃期限內本公司每年總計應付租金如下：
- 自2022年5月1日起至2023年4月30日止：人民幣1,025,686.56元  
自2023年5月1日起至2024年4月30日止：人民幣1,045,797.96元  
自2024年5月1日起至2025年4月30日止：人民幣1,065,909.48元
- 房屋租賃合同項下之租金金額以房產所在地市場價格為參考依據及經訂約方經公平磋商而釐定，並將由本集團於一般及日常業務過程中以內部資源撥付。
- 租金支付安排** : 本公司須於房屋租賃合同簽訂後七個工作日內向北人設備支付相等於第一年租金總值的預付款人民幣1,025,686.56元。自2022年5月1日起，該預付款將抵付第一年租金。
- 自2023年5月1日起，房屋租賃合同項下應付之租金將以每六個月為一個繳費週期，本公司須於每個繳費週期開始前十五天支付租金。

**保證金** : 在房屋租賃合同簽訂後，本公司須於入駐標的物業前七個工作日向北人設備提供房屋租賃保證金人民幣85,473.88 元(相當於第一年每月租金)。

在租賃期屆滿或房屋租賃合同解除後，在本公司付清全部應付費用及履行完畢其他所有義務、交還標的物業予北人設備，並經北人設備確認其權益無受到任何侵害的前提下，北人設備在三十個工作日內將保證金全部退還本公司。

### 房屋租賃合同之會計涵義

本集團根據房屋租賃合同應付租金屬資本性質，將於租賃期限開始之日(即2022年5月1日)確認為本集團的使用權資產，所確認的金額為人民幣2,725,115.41元。

### 訂立房屋租賃合同之理由及裨益

隨著本公司的業務的不斷成長，其現有辦公面積已經不能滿足業務和人員增加的要求。本公司租賃關聯方北人設備的標的物業作為辦公用房，是為滿足本公司正常經營需要。房屋租賃合同的交易條件及定價公允，符合交易公平原則，並按照相關規定履行批准程式，符合本公司及股東的整體利益。

## III. 委託裝修合同

委託裝修合同的主要條款載於下文：

**日期** : 2022 年1 月19日

**訂約方** : (i) 本公司；及  
(ii) 北人設備。

**交易性質** : 北人設備同意將在本公司入駐標的物業前對標的物業進行必要的裝修。

**委託裝修工程的範圍和內容** : 北人設備將根據委託裝修合同指定的裝修要求選聘具有相關資質的單位進行設計及施工，並由北人設備進行驗收。

**裝修工程的完工日期** : 2022年4月30日

**合同費用** : 根據委託裝修合同隨附之工程預算，本公司應付的工程施工費用及設計費等其他費用(以工程施工預算價的10%計算)總計為人民幣1,668,434.64元。

委託裝修合同項下之代價綜合考慮人工成本、材料價格及施工工藝等因素，並參考標的物業所在地近似情況的房屋裝修市場價格的基礎上，經訂約方經公平磋商而釐定，並將由本集團於一般及日常業務過程中以內部資源撥付。

**支付條件** : 本公司須在委託裝修合同生效後七個工作日內向北人設備支付預付款人民幣1,668,434.64元。

待裝修工程竣工並通過驗收後，本公司將審核確認北人設備提供的工程結算清單，以工程施工結算價與設計費等其他費用(以工程結算價的10%計算)的合計金額作為最終合同費用。最終合同費用與本公司的預付款的差額部分(如有)，多退少補。

### 訂立委託裝修合同之理由及裨益

本公司與北人設備訂立委託裝修合同有利於保證裝修品質及裝修進度的按時完成。委託裝修合同的交易條件及定價公允，符合交易公平原則，並按照相關規定履行批准程式，符合本公司及股東的整體利益。

#### IV. 董事會意見

鑑於上述理由及裨益，董事會(包括獨立非執行董事)認為，房屋租賃合同及委託裝修合同於本集團的日常業務中按一般商務條款或更佳條款進行，條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於房屋租賃合同及委託裝修合同項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。考慮到董事長王軍先生以及非執行董事吳燕璋先生、夏中華先生及李春枝女士由京城機電提名及擔任京城機電及／或其附屬公司(本集團除外)的高級管理層，因此，王軍先生、吳燕璋先生、夏中華先生及李春枝女士已就批准房屋租賃合同及委託裝修合同的董事會決議案放棄投票。

#### V. 上市規則項下的涵義

於本公告日期，京城機電擁有本公司245,735,052股股份(相當於於本公司已發行股份總數約50.67%)，為本公司控股股東及上市規則下本公司之關連人士。由於京城機電持有亦創科技100%股權，亦創科技持有北人設備100%股權，因此京城機電為北人設備實控人，北人設備為上市規則下京城機電之聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，房屋租賃合同及委託裝修合同將構成本公司之關連交易。

根據適用於本集團之會計準則，本集團須將租賃標的物業確認為使用權資產，因此，根據上市規則，房屋租賃合同將被視作本集團收購資產。由於按上市規則就房屋租賃合同項下租金部分計算使用權資產價值及委託裝修合同按合併基準計算的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，本公司僅須遵守有關申報及公告的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

本公司預期委託裝修合同項下之最終總合同費用將不會令房屋租賃合同及相關協議觸發上市規則第14A章下之通函及獨立股東批准規定。倘情況並非如此，本公司將就房屋租賃合同及相關協議遵守適用之上市規則規定。

於2022年1月19日，本公司亦與北人設備訂立《物業服務管理協議》，據此，北人設備將在本公司作為承租人入駐標的物業期間為標的物業提供物業管理服務，自2022年5月1日起至2025年4月30日止為期三年。由於按上市規則就《物業服務管理協議》項下擬進行之交易的最高年度上限計算的最高適用百分比率低於0.1%，根據上市規則第14A章，本公司就《物業服務管理協議》獲全面豁免遵守有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

## VI. 有關訂約方的資料

### 本公司的資料

本公司的一般經營項目包括普通貨運；專業承包；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；經濟貿易諮詢；貨物進出口、技術進出口、代理進出口。

### 北人設備的資料

北人設備為一家於中國註冊成立的國有企業，主要從事生產印刷機械、鍛壓設備、包裝機械、前述機械設備的零配件；餐飲服務；銷售食品；銷售機械設備、五金交電、紙製品、化工產品(不含一類易制毒化學品及危險化學品)、橡膠製品、日用品、工藝美術品；技術開發、技術諮詢、技術轉讓、技術服務、技術培訓；貨物進出口、代理進出口、技術進出口；設備安裝、維修(不含行政許可的項目)；出租工業廠房；承辦展覽展示活動；會議服務；物業管理；餐飲管理；展臺設計服務；電腦圖文設計、製作；平面設計；環境藝術設計；設計、製作、代理、發佈廣告；演出設備租賃；舞台設計；慶典活動策劃；從事機動車停車場的經營管理服務；專業承包；辦公服務。

## 京城機電的資料

京城機電為一家於中國註冊成立的國有企業，主要從事京城機電的許可經營範圍包括勞務派遣；授權範圍內的國有資產經營管理；投資及投資管理；房地產開發、銷售商品房；房屋租賃；物業管理；技術轉讓、技術培訓、技術諮詢、技術服務；銷售機械電器設備(不含汽車)；技術開發。

## VII. 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「A 股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元之普通股，有關股份在中國發行，以人民幣認購並於上交所上市(股份代號：600860)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「北人設備」	指	北京北人印刷設備有限公司，一間於中國註冊成立之國有企業
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	北京京城機電股份有限公司，一間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交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「委託裝修合同」	指	本公司與北人設備訂立日期為2022年1月19日之委託裝修合同
「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」	指	中國香港特別行政區
「H 股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元之境外上市股份，有關股份於香港發行、以港元認購及於聯交所主板上市(股份代號：00187)
「京城機電」	指	北京京城機電控股有限責任公司，一間於中國註冊成立之國有企業，為本公司之控股股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「房屋租賃合同」	指	本公司(作為承租人)與北人設備(作為出租人)訂立日期為2022年1月19日之房屋租賃合同
「房屋租賃合同及相關協議」	指	房屋租賃合同及委託裝修合同之統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司A股及H 股
「股東」	指	股份持有人
「上交所」	指	上海證券交易所
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的物業」	指	本公告「II. 房屋租賃合同」一節中「標的物業」部分列明的物業
「工作日」	指	中國法定工作日

「亦創科技」 指 北京亦創科技文化有限公司，一間於中國註冊成立之國有企業

「%」 指 百分比

代表董事會  
北京京城機電股份有限公司  
樂杰  
公司秘書

中國北京  
2022年1月19日

於本公告日期，董事會包括執行董事王軍先生、李俊杰先生及張繼恒先生，非執行董事吳燕璋先生、夏中華先生及李春枝女士，以及獨立非執行董事熊建輝先生、趙旭光先生、劉景泰先生及樂大龍先生。