

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)

持續關連交易
商洽服務框架協議

商洽服務框架協議

董事會欣然宣佈，於2024年5月20日，首程非思（本公司之間接全資附屬公司）分別與首鋼基金及首鋼建投訂立首鋼基金商洽服務框架協議及首鋼建投商洽服務框架協議，據此，首程非思同意於年期內分別向首鋼基金、首鋼建投及/或其各自的聯繫人提供商洽服務。

上市規則之涵義

截至本公告日期，首鋼集團為本公司的主要股東。由於首鋼基金及首鋼建投為首鋼集團的全資附屬公司，即首鋼集團的聯繫人，因此根據上市規則第14A章，首鋼基金及首鋼建投為本公司的關連人士，首鋼基金商洽服務框架協議、首鋼建投商洽服務框架協議及其各自項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

鑒於服務協議項下之交易以及本公司進行的全面豁免持續關連交易與商洽服務框架協議各自項下擬進行的交易在同一個12個月期內進行或完成，且該等交易之間彼此有關連，故根據上市規則第14A.81條至第14A.82條，該等交易須合併計算。

由於該等交易各自之最高年度上限經合併計算後，一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，該等交易須遵守申報、公告及年度審閱之規定，惟豁免遵守獨立股東批准之規定。

引言

董事會欣然宣佈，於2024年5月20日，首程非思（本公司之間接全資附屬公司）分別與首鋼基金及首鋼建投訂立首鋼基金商洽服務框架協議及首鋼建投商洽服務框架協議，據此，首程非思同意於年期內分別向首鋼基金、首鋼建投及/或其各自的聯繫人提供商洽服務。

首鋼基金商洽服務框架協議

主要條款

日期

2024年5月20日

訂約方

1. 首程非思；及
2. 首鋼基金

首程非思提供的服務範圍

由首程非思向首鋼基金及/或其聯繫人擁有所有權或經營管理的項目物業（主要為位於中國北京市新首鋼高端產業綜合服務區（「首鋼園區」）的項目）出租/出售事項，物色潛在的承租方/購買方與首鋼基金及/或其聯繫人以及相關客戶進行商洽，向首鋼基金及/或其聯繫人介紹潛在客戶以及提供相關諮詢服務，以促使首鋼基金與客戶完成相關物業的簽約（「首鋼基金商洽服務」），並收取相關服務費，具體的服務細節在不違反首鋼基金商洽服務框架協議約定的前提下由訂約方另行簽訂具體協議。惟該具體協議須按正常的商業條款或對首程非思而言為更佳的條款簽訂。

年期

自2024年5月20日起至2026年12月31日止（包括首尾兩日）

終止

首鋼基金商洽服務框架協議可因下列原因終止：

1. 雙方以書面形式共同終止該協議；
2. 該協議任何一方歇業，無法繼續履行該協議；
3. 該協議任何一方因嚴重違反法律、法規而被有管轄權的法院或有關的政府機關查封、責令關閉，喪失繼續履行該協議的能力；
4. 該協議任何一方被宣告破產；或
5. 該協議任何一方因不可抗力喪失繼續履行該協議的能力。

如果任何一方違反首鋼基金商洽服務框架協議，及在收到守約方關於違約的書面通知起

十五（15）日內仍未糾正其違約行為的，守約方可立即書面通知違約方終止首鋼基金商洽服務框架協議。首鋼基金商洽服務框架協議在終止通知送達違約方時立即終止。

商洽服務費收取方式及定價基準

在符合相關上市規則的前提下，首程非思於首鋼基金商洽服務方面的收費將按照月度基礎服務費和提成服務費的方式收取，其中：

如該等首鋼基金商洽服務為獨家服務，則基礎服務費的收取釐定在人民幣8萬元至人民幣15萬元/月的範圍內，如該等首鋼基金商洽服務為非獨家服務，則不涉及基礎服務費的收取；

提成服務費的收取，a)對於出租類事項，按成交物業的月淨租金（如無法或不適宜用月淨租金為基數的，將採用同類型的替代數據）為基數的1.5至4倍釐定；及b)對於出售類事項，按成交物業成交金額的2%至4%釐定。

商洽服務費的定價基準乃首程非思與首鋼基金公平磋商後釐定，並已經考慮市場競爭及需求、相應條款對首程非思而言不遜於首鋼基金的獨立第三方及關連人士、以及考慮到首程非思的資源能力和雙方的長期合作等因素。

首程非思與首鋼基金及/或其聯繫人將就每項服務訂立具體協議，列明具體服務範圍、費用標準、支付方式以及條款及條件，且應經由訂約方按正常商業條款及首鋼基金商洽服務框架協議公平磋商後釐定。首鋼基金及/或其聯繫人應根據雙方另行簽訂的具體協議中約定的付款期限（通常為約定付款條件達成後10-30個工作日內），以具體協議中約定的付款方式（通常以銀行轉賬方式）向首程非思支付商洽服務費。

商洽服務費之期間/年度上限及其釐定基準

概無首鋼基金商洽服務框架協議項下擬進行的商洽服務交易的歷史交易金額。

首程非思於年期內向首鋼基金及/或其聯繫人提供的首鋼基金商洽服務所涉及的商洽服務費收入期間/年度金額不得超過以下上限：

期間/年度	2024年5月20日起至 2024年12月31日 (人民幣)	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2026年 12月31日止年度 (人民幣)
建議上限	17,000,000	27,000,000	25,500,000

商洽服務費的建議上限由首程非思與首鋼基金經參考(i)擬承接項目的租賃/出售計劃，包括擬承接租賃/出售總面積（預期於2026年底將達到20至26萬平方米，其中租賃面積為18至23萬平方米，出售面積為2至3萬平方米）、於年期內分別預計將完成的租賃及出售面積（預期於2024年內將完成5至7萬平方米、2025年內將完成8至10萬平方米及2026年內

將完成7至9萬平方米)、規模、地點及租賃/出售安排(包括年度預計出租率/出售率及租金單價/出售單價);(ii)擬承接項目周邊物業的租賃/出售情況;及(iii)首程非思現有服務承載能力及預期增長後公平磋商而釐定。

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,上述建議上限均屬公平合理,並符合本公司與股東之整體利益。

首鋼建投商洽服務框架協議

主要條款

日期

2024年5月20日

訂約方

1. 首程非思; 及
2. 首鋼建投

首程非思提供的服務範圍

由首程非思向首鋼建投及/或其聯繫人擁有所有權或經營管理的項目物業(主要為位於中國北京市首鋼園區的項目)出租事項,物色潛在的承租方與首鋼建投及/或其聯繫人以及相關客戶進行商洽,向首鋼建投及/或其聯繫人介紹潛在客戶以及提供相關諮詢服務,以促使首鋼建投與客戶完成相關物業的簽約(「**首鋼建投商洽服務**」,與首鋼基金商洽服務合稱「**商洽服務**」),並收取相關服務費,具體的服務細節在不違反首鋼建投商洽服務框架協議約定的前提下由訂約方另行簽訂具體協議。惟該具體協議須按正常的商業條款或對首程非思而言為更佳的條款簽訂。

年期

自2024年5月20日起至2026年12月31日止(包括首尾兩日)

終止

首鋼建投商洽服務框架協議可因下列原因終止:

1. 雙方以書面形式共同終止該協議;
2. 該協議任何一方歇業,無法繼續履行該協議;
3. 該協議任何一方因嚴重違反法律、法規而被有管轄權的法院或有關的政府機關查封、責令關閉,喪失繼續履行該協議的能力;

4. 該協議任何一方被宣告破產；或
5. 該協議任何一方因不可抗力喪失繼續履行該協議的能力。

如果任何一方違反首鋼建投商洽服務框架協議，及在收到守約方關於違約的書面通知起十五（15）日內仍未糾正其違約行為的，守約方可立即書面通知違約方終止首鋼建投商洽服務框架協議。首鋼建投商洽服務框架協議在終止通知送達違約方時立即終止。

商洽服務費收取方式及定價基準

在符合相關上市規則的前提下，首程非思於首鋼建投商洽服務方面的收費將按照月度基礎服務費和提成服務費的方式收取，其中：

如該等首鋼建投商洽服務為獨家服務，則基礎服務費的收取釐定在人民幣8萬元至人民幣15萬元/月的範圍內，如該等首鋼建投商洽服務為非獨家服務，則不涉及基礎服務費的收取；

提成服務費的收取，按成交物業的月淨租金（如無法或不適宜用月淨租金為基數的，將採用同類型的替代數據）為基數的1.5至4倍釐定。

商洽服務費的定價基準乃首程非思與首鋼建投公平磋商後釐定，並已經考慮市場競爭及需求、相應條款對首程非思而言不遜於首鋼建投的獨立第三方及關連人士、以及考慮到首程非思的資源能力和雙方的長期合作等因素。

首程非思與首鋼建投及/或其聯繫人將就每項服務訂立具體協議，列明具體服務範圍、費用標準、支付方式以及條款及條件，且應經由訂約方按正常商業條款及首鋼建投商洽服務框架協議公平磋商後釐定。首鋼建投及/或其聯繫人應根據訂約方另行簽訂的具體協議中約定的付款期限（通常為約定付款條件達成後10-30個工作日內），以具體協議中約定的付款方式（通常以銀行轉賬方式）向首程非思支付商洽服務費。

商洽服務費之期間/年度上限及其釐定基準

概無首鋼建投商洽服務框架協議項下擬進行的商洽服務交易的歷史交易金額。

首程非思於年期內向首鋼建投及/或其聯繫人提供的首鋼建投商洽服務所涉及的商洽服務費收入期間/年度金額不得超過以下上限：

期間/年度	2024年5月20日起至 2024年12月31日 (人民幣)	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2026年 12月31日止年度 (人民幣)
建議上限	6,400,000	10,500,000	14,000,000

商洽服務費的建議上限由首程非思與首鋼建投經參考 (i) 擬承接項目的租賃計劃，包括擬承接租賃總面積（預期於2026年底將達到6至12萬平方米）、於年內分別預計將完成的租賃面積（預期於2024年內將完成1至3萬平方米、2025年內將完成2至4萬平方米及2026年內將完成3至5萬平方米）、規模、地點及租賃安排（包括年度預計出租率及租金單價）；

(ii) 擬承接項目周邊物業的租售情況；及 (iii) 首程非思現有服務承載能力及預期增長後公平磋商而釐定。

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，上述建議上限均屬公平合理，並符合本公司與股東之整體利益。

內部控制

有關釐定商洽服務基礎服務費及提成服務費標準的內部控制措施如下：

首程非思將與首鋼基金、首鋼建投及/或其各自的聯繫人於有必要時訂立具體協議，訂立具體協議前本公司之業務經營部門將核查（或獲取）及比較其他獨立服務提供方提供的同類服務費用標準及服務內容對應水平，以確保商洽服務框架協議項下收取的基礎服務費及提成服務費相較於提供的服務內容，對本集團而言不遜於其他同類服務提供方報價，同時，本公司之業務經營部門將不定時追蹤服務提供情況和費用收取情況，以確保本集團之利益不受損失。

監察有關商洽服務的建議上限的內部控制措施如下：

1. 本公司的財務部門定時監控商洽服務框架協議項下有關商洽服務的持續關連交易總額。倘有關商洽服務已產生及將產生的商洽服務費預期達到建議上限，本公司的財務部門將即時跟進，向本公司管理層報告並提出回應，如有需要修訂建議上限，則向董事會報告詳情並召開董事會會議考慮相關事宜，以確保符合上市規則的規定；及
2. 本公司獨立非執行董事及核數師將對本集團於上一財政年度進行的持續關連交易進行年度審閱，並根據上市規則的規定提供年度確認，確保持續關連交易乃根據規管該等交易的商洽服務框架協議及其他相關協議條款並按正常商業條款進行，屬公平合理，符合定價政策及建議金額上限。

訂立商洽服務框架協議的理由及裨益

本集團致力成為基礎設施資產持續改進者和服務商，通過融通資產、提升效能等方式提供領先的基礎設施不動產管理服務。目前，本集團已通過多種投資模式管理了多個位於首鋼園區及其他產業園區的不動產項目。其中，六工匯項目已吸引中國高新企業、上市企業、央企國企及外資企業入駐，並榮膺「低碳創新」特色產業園、「北京市特色消費街區」稱號。理想汽車總部二期項目作為本集團全程主導規劃設計的首個定制化服務項目，已全面投入使用。融石廣場、首程時代中心、首鋼冬奧廣場等位於首鋼園區的多個項目均在穩步推進中，本集團在設計、建設、招商、運營各個環節均積累了豐富的經驗。

首程非思作為本公司的全資附屬公司，深耕首鋼園區內不動產項目的高端產業、商業資

源引入工作，本次首程非思繼六工匯項目後，陸續承接前述項目及園區內其他物業的商洽工作，充分體現了市場對本集團資產管理能力的認可。本次簽約後，首鋼園區大部分在建及運營項目的資源引入工作將由本集團承接。本集團可通過統一規劃、整體佈局，促進首鋼園區內產業集群與產業生態的形成，創造商圈聚焦效應，助力於打造北京國際消費中心城市的首鋼新支點、新時代首都城市復興新地標，從而進一步提升本集團位於首鋼園區的在管不動產項目資產價值，為投資人和本集團提供更好的回報。

鑒於上述原因，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，商洽服務框架協議及其各自項下擬進行的交易屬公平合理，於本集團日常業務中按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司與股東的整體利益。

有關訂約方資料

本公司

本公司於香港註冊成立，其股份於聯交所主板上市。本集團的主營業務為基礎設施資產管理。

首程非思

首程非思為一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司。主要從事商業綜合體管理服務、企業管理諮詢、創業空間服務及科技仲介服務等。

首鋼集團

首鋼集團為一間於中國成立之國有企業及為本公司之主要股東，由北京市國有資產監督管理委員會最終擁有。其主要從事多種業務，如鋼鐵行業、採礦、機器及設備開發、電子、建築、房地產及相關服務等。

首鋼基金

首鋼基金為一家於中國成立的有限責任公司，為首鋼集團之全資附屬公司。其主要以自有資金從事投資活動；以私募基金從事股權投資、投資管理、資產管理等活動。

首鋼建投

首鋼建投為一家於中國成立之有限責任公司，為首鋼集團之全資附屬公司。主要從事投資與管理、房地產開發、物資銷售、技術諮詢與服務等。

上市規則之涵義

截至本公告日期，首鋼集團為本公司的主要股東。由於首鋼基金及首鋼建投為首鋼集團的全資附屬公司，即首鋼集團的聯繫人，因此根據上市規則第14A章，首鋼基金及首鋼建投為本公司的關連人士，首鋼基金商洽服務框架協議、首鋼建投商洽服務框架協議及其各自項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

茲提述本公司日期為2022年12月6日的持續關連交易公告，內容有關期限由2022年12月6日起至2024年12月31日止（包括首尾兩日），首程非思向北京首獅昌泰運營管理有限公司（首鋼集團的聯繫人）提供介紹承租方及其他諮詢服務的服務協議（「服務協議」）。鑒於服務協議項下之交易以及本公司進行的全面豁免持續關連交易與商洽服務框架協議各自項下擬進行的交易（「該等交易」）在同一個12個月期內進行或完成，且該等交易之間彼此有關連，故根據上市規則第14A.81條至第14A.82條，該等交易須合併計算。

由於該等交易各自之最高年度上限經合併計算後，一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，該等交易須遵守申報、公告及年度審閱之規定，惟豁免遵守獨立股東批准之規定。

趙天暘先生及徐量先生因彼等與首鋼集團之關聯，於提呈批准商洽服務框架協議及其各自項下擬進行之交易之董事會決議案時放棄投票。除上文所披露之外，概無董事於商洽服務框架協議及其各自項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，並無需就批准該等事項的董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「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；
「董事」	指	本公司之董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「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、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「商洽服務框架協議」	指	首鋼基金商洽服務框架協議及首鋼建投商洽服務框架協議；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指	本公司之普通股份；

「股東」	指	本公司之股份持有人；
「首程非思」	指	首程非思（北京）運營管理有限公司（曾用名為北京非思房地產諮詢有限公司），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；
「首鋼建投」	指	北京首鋼建設投資有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為首鋼集團之全資附屬公司；
「首鋼建投商洽服務框架協議」	指	首程非思於2024年5月20日與首鋼建投訂立的商洽服務框架協議；
「首鋼基金」	指	北京首鋼基金有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為首鋼集團之全資附屬公司；
「首鋼基金商洽服務框架協議」	指	首程非思於2024年5月20日與首鋼基金訂立的商洽服務框架協議；
「首鋼集團」	指	首鋼集團有限公司，一間於中國成立之國有企業及本公司之主要股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「年期」	指	自2024年5月20日起至2026年12月31日止（包括首尾兩日）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，2024年5月20日

於本公告日期，董事會包括執行董事趙天暘先生（主席）及徐量先生；非執行董事吳禮順先生、李浩先生（副主席）、彭吉海先生、何智恒先生及劉景偉先生；獨立非執行董事王鑫博士、蔡奮強先生、鄧有高先生、張泉靈女士及諸葛文靜女士。