
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下北京首都國際機場股份有限公司的股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責任，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對本通函全部或者任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)

持續關連交易

- (I) 靈活零售及餐飲資源使用協議
- 及
- (II) 國內零售資源使用協議的條款修訂
- 及
- (III) 國內零售資源使用協議項下的年度上限修訂

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載列於本通函第6頁至第25頁。獨立董事委員會函件載列於本通函第26頁至第27頁。獨立財務顧問函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載列於本通函第28頁至第52頁。

本公司將於二零二一年十月二十八日(星期四)上午九時正在中國北京首都機場四緯路9號本公司辦公樓112會議室召開臨時股東大會。召開臨時股東大會的通告已於二零二一年寄發予股東。

本公司已於二零二一年九月十日(星期五)寄發臨時股東大會回條。擬出席臨時股東大會的股東須按照回條上印備的指示盡快填妥回條，並且在任何情況下不遲於二零二一年十月七日(星期四)交回。

無論閣下能否出席該大會，務請閣下按其印備之指示填妥代理人委任表格，盡快並且在任何情況下最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回。填妥及交回代理人委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二一年十月八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	26
獨立財務顧問函件	28
附錄 – 一般資料	53

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下含義：

「調整的餐飲資源」	指	由餐飲公司根據靈活零售及餐飲資源使用協議調整用作餐飲資源的已分配零售資源部分
「調整的餐飲資源使用費」	指	餐飲公司就使用調整的餐飲資源的費用
「調整費用」	指	調整的餐飲資源使用費及／或調整的零售資源使用費（視情況而定）
「調整的零售資源」	指	由商貿公司根據靈活零售及餐飲資源使用協議調整用作零售資源的已分配餐飲資源部分
「調整的零售資源使用費」	指	商貿公司就使用調整的零售資源的費用
「調整資源」	指	調整的餐飲資源及／或調整的零售資源（視情況而定）
「該等合同」	指	國內零售資源使用協議（經靈活零售及餐飲資源使用協議作出變更）、餐飲資源使用協議（經靈活零售及餐飲資源使用協議作出變更）以及靈活零售及餐飲資源使用協議的統稱
「已分配餐飲資源」	指	根據餐飲資源使用協議，一號航站樓、二號航站樓及三號航站樓分配予餐飲公司的指定餐飲資源
「已分配零售資源」	指	根據國內零售資源使用協議，分配予商貿公司的位於一號航站樓、二號航站樓及三號航站樓國內隔離區和公共區的商業零售資源及應稅國產商品資源
「已分配資源」	指	已分配餐飲資源及／或已分配零售資源（視情況而定）

釋 義

「章程」	指	本公司的公司章程(經不時修訂)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「商貿公司」	指	北京首都機場商貿有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，為母公司的全資子公司
「餐飲公司」	指	北京首都機場餐飲發展有限公司，一家在中國註冊成立的中外合資股份有限公司，主要從事餐廳及其他餐飲業務，為母公司的全資子公司
「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相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「新冠肺炎」	指	新型冠狀病毒肺炎
「董事」	指	本公司董事
「國內零售資源使用協議」	指	本公司與商貿公司所訂立日期為二零二零年十二月二十八日的國內零售資源使用協議，據此，本公司允許商貿公司使用位於北京首都機場國內隔離區域及公共區域內的商業零售資源及應稅國產商品資源，並經靈活零售及餐飲資源使用協議作出變更(倘文義所需)
「國內零售資源使用公告」	指	本公司有關國內零售資源使用協議日期為二零二零年十二月二十八日的公告

釋 義

「內資股」	指	本公司註冊股本中每股面值人民幣1.00元的普通內資股
「生效日期」	指	靈活零售及餐飲資源使用協議的生效日期
「臨時股東大會」	指	本公司將於二零二一年十月二十八日(星期四)上午九時正舉行的臨時股東大會，以審議及批准(其中包括)靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經靈活零售及餐飲資源使用協議修改)以及其項下擬進行的交易(包括有關年度上限)
「餐飲公告」	指	本公司有關(其中包括)餐飲資源使用協議日期為二零二零年十二月二十九日的公告
「靈活零售及餐飲資源使用協議」	指	本公司、商貿公司及餐飲公司所訂立日期為二零二一年八月十三日的三方國內零售及餐飲資源使用協議
「餐飲資源使用協議」	指	本公司與餐飲公司於二零二零年十二月二十九日訂立的餐飲資源使用協議，據此，本公司同意餐飲公司使用位於北京首都機場內的指定餐飲資源，並經靈活零售及餐飲資源使用協議作出變更(倘文義所需)
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，其成立的目的是就靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經靈活零售及餐飲資源使用協議修改)以及其項下擬進行的交易(包括有關年度上限)向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或「創富融資」	指	創富融資有限公司，為根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，由本公司委任的獨立財務顧問，以就靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經靈活零售及餐飲資源使用協議修改)以及其項下擬進行的交易(包括有關年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除母公司、其聯繫人及於靈活零售及餐飲資源使用協議項下擬進行的交易及國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議的條款修改) 以及其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
「最後實際可行日期」	指	二零二一年九月二十八日，即本通函付印前為確定本通函中提述的若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「母公司」	指	首都機場集團有限公司(前稱為首都機場集團公司)，在中國境內成立的企業，為本公司的控股股東
「合同方」	指	靈活零售及餐飲資源使用協議的合同方，即本公司、商貿公司及餐飲公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣元，中國的法定流通貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「一號航站樓」	指	編號為一的旅客航站樓，為北京首都機場之組成部分
「三號航站樓」	指	編號為三的旅客航站樓，為北京首都機場之組成部分
「二號航站樓」	指	編號為二的旅客航站樓，為北京首都機場之組成部分
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

劉雪松先生
韓志亮先生
張國良先生

註冊辦事處：

中國
北京首都機場

非執行董事：

高世清先生
郝建青先生
宋鵬先生

香港主要營業地點：

香港
英皇道979號
太古坊一座37樓

獨立非執行董事：

姜瑞明先生
劉貴彬先生
張加力先生
許漢忠先生

敬啟者：

持續關連交易

(I) 靈活零售及餐飲資源使用協議

及

(II) 國內零售資源使用協議的條款修訂

及

(III) 國內零售資源使用協議項下的年度上限修訂

緒言

茲提述國內零售資源使用公告、餐飲公告及本公司日期為二零二一年八月十三日的公告。

董事會函件

鑒於新冠肺炎疫情對國際旅遊造成負面影響，北京首都機場的旅客吞吐量受到重挫。儘管截至二零二一年六月三十日止六個月的旅客吞吐量較截至二零二零年六月三十日止六個月增長約40%，但較二零一九年六月三十日止六個月（即新冠肺炎疫情前）下跌約63%。旅客吞吐量下跌導致對零售及餐飲服務的需求降低，於二零二一年六月三十日，北京首都機場約有65%的零售店及40%的餐飲店開門營業。於新冠肺炎疫情前，北京首都機場的零售及餐飲業務於二零一九年的平均門店開業率分別約為85%及90%。

誠如國內零售資源使用公告及餐飲公告所披露，根據國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議，商貿公司及餐飲公司各自應付本公司的資源使用費分別包括保底組成部分（經參考上一年資源使用費計算得出）及可變組成部分（經參考當年及上一年租金收入之間的差額計算得出）。鑒於門店開業率較低，預期有關(a)商貿公司根據國內零售資源使用協議應付本公司的資源使用費；及(b)餐飲公司根據餐飲資源使用協議應付本公司的資源使用費的可變組成部分將會偏低。

為改善本公司、商貿公司及餐飲公司的整體業務表現，本公司、商貿公司及餐飲公司訂立靈活零售及餐飲資源使用協議，以就有關根據國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議進行的資源分配提供靈活性。據悉儘管截至二零二一年六月三十日止六個月零售及餐飲業務銷售額較截至二零一九年六月三十日止六個月下跌逾50%，但截至二零二一年六月三十日止六個月零售業務銷售額較截至二零二零年六月三十日止六個月增加約50%，而截至二零二一年六月三十日止六個月餐飲業務銷售額則較截至二零二零年六月三十日止六個月僅增加約5%。因應疫情期間的市場需求而靈活分配零售及餐飲業務的資源將有助優化該等資源的使用情況，從而提升資源使用效率。有關靈活安排有望改善合同方的業務表現，從而提高其收益。

根據靈活零售及餐飲資源使用協議，國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議的條款須作出若干更改及修改。

鑒於靈活零售及餐飲資源使用協議導致對國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議條款作出的修改，國內零售資源使用協議項下擬定的原年度上限須作出修訂，而餐飲資源使用協議項下擬定的原年度上限則維持不變。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(i)有關靈活零售及餐飲資源使用協議及其項下擬進行交易的詳情；(ii)有關靈活零售及餐飲資源使用協議導致對國內零售資源使用協議條款作出修改以及其項下年度上限作出修訂的詳情；(iii)獨立董事委員會就靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經靈活零售及餐飲資源使用協議修改)以及其項下擬進行的交易(包括有關年度上限)發出的推薦建議函件；及(iv)獨立財務顧問就靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經靈活零售及餐飲資源使用協議修改)以及其項下擬進行的交易(包括有關年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件。

I. 靈活零售及餐飲資源使用協議

靈活零售及餐飲資源使用協議的主要條款

日期

二零二一年八月十三日

合同方

- (1) 本公司；
- (2) 商貿公司；及
- (3) 餐飲公司

生效日期

靈活零售及餐飲資源使用協議將於在臨時股東大會上獲股東審批通過之日起生效。

期限

自生效日期起至二零二三年十二月三十一日止，惟可由合同方經書面共同協定提前終止(如適用)。

調整的靈活資源使用安排

待取得本公司事先同意後，商貿公司及餐飲公司彼此同意已分配零售資源的若干部分可供餐飲公司(作為調整的餐飲資源)使用，而已分配餐飲資源的若干部分可供商貿公司(作為調整的零售資源)使用。

董事會函件

商貿公司對調整的零售資源的使用應當符合國內零售資源使用協議，而餐飲公司對調整的餐飲資源的使用應當符合餐飲資源使用協議。

調整的靈活資源使用費

根據靈活零售及餐飲資源使用協議，經參考計算公式就調整資源應付本公司的調整費用載列如下。

調整的零售資源使用費

某年度調整的零售資源使用費=A +B

其中

「A」 = 調整的零售資源的保底資源使用費乃經參考餐飲資源使用協議項下的保底資源使用費計算得出。

於作出靈活零售及餐飲資源使用協議項下擬定的靈活調整前，根據餐飲資源使用協議，調整的零售資源的保底資源使用費：

- (i) 原應由餐飲公司支付予本公司；及
- (ii) 乃經參考餐飲公司於上一年支付予本公司的資源使用費計算得出。誠如餐飲公告所披露，原則上以上一年實際資源使用費金額為保底資源使用費基數。此外，保底資源使用費與店面實際經營面積相關。由於在二零二零年受新冠肺炎疫情影響而導致例外情況，故此二零二一年的保底資源使用費將根據餐飲公司於二零一九年的應付租金、旅客吞吐量於二零二一年與二零一九年之間的變動及實際經營面積於二零二一年與二零一九年之間的變動計算得出。餐飲資源使用協議項下二零二二年及二零二三年的保底資源使用費乃經參考餐飲公司分別於二零二一年及二零二二年實際繳納予本公司的租金計算得出。

董事會函件

根據靈活零售及餐飲資源使用協議：

- (a) 該費用「A」須由商貿公司代替餐飲公司支付予本公司；及
- (b) 二零二一年、二零二二年及二零二三年三個年度各年的「A」須根據於靈活零售及餐飲資源使用協議有效期內(即自二零二一年起至二零二三年期間)，(i)餐飲公司於二零一九年實際繳納予本公司的租金(即使用二零一九年保底單位平米資源使用費基數，店面實際經營天數及經營面積大小計算得出的租金)；及(ii)商貿公司的實際使用天數計算得出。

「B」 = 有關調整的零售資源的使用費乃按下列方式計算：

「B」=(商貿公司就調整的零售資源向第三方經營商收取的總租金收入-「A」)/3

相等於「B」的金額應由商貿公司分別支付予本公司及餐飲公司。

調整的餐飲資源使用費

某年度調整的餐飲資源使用費=C +D

其中

「C」 = 調整的餐飲資源使用費的保底資源使用費乃經參考國內零售資源使用協議項下的保底資源使用費計算得出。

董事會函件

於作出靈活零售及餐飲資源使用協議項下擬定的靈活調整前，根據國內零售資源使用協議，調整的餐飲資源的保底資源使用費：

- (i) 原應由商貿公司支付予本公司；及
- (ii) 乃經參考商貿公司於上一年支付予本公司的資源使用費計算得出。誠如國內零售資源使用公告所披露，原則上以上一年實際資源使用費金額為保底資源使用費基數。此外，保底資源使用費與保底單位平米資源使用費基數、店面實際經營天數及經營面積大小相關。由於在二零二零年受新冠肺炎疫情影響而導致例外情況，故此二零二一年的保底資源使用費基數將根據商貿公司於二零一九年實際繳納予本公司的租金及國內旅客吞吐量於二零二一年與二零一九年之間的變動計算得出。此乃二零二一年保底單位平米資源使用費基數的計算基準，而經營面積乃根據二零一九年的實際經營面積計算得出。二零二一年的最終保底資源使用費乃根據年內的實際經營面積計算得出。國內零售資源使用協議項下二零二二年及二零二三年的保底資源使用費乃經參考商貿公司分別於二零二一年及二零二二年實際繳納予本公司的租金計算得出。

根據靈活零售及餐飲資源使用協議：

- (a) 該費用「C」須由餐飲公司代替商貿公司支付予本公司；及

董事會函件

- (b) 二零二一年、二零二二年及二零二三年三個年度各年的「C」須根據於靈活零售及餐飲資源使用協議有效期內(即自二零二一年起至二零二三年期間)，(i)商貿公司於二零一九年實際繳納予本公司的租金(即使用二零一九年保底單位平米資源使用費基數，店面實際經營天數及經營面積大小計算得出的租金)；及(ii)餐飲公司的實際使用天數計算得出。

「D」 = 調整的餐飲資源的使用費乃按下列方式計算：

「D」=(餐飲公司就調整的餐飲資源向第三方經營商收取的總租金收入-「C」)/3

相等於「D」的金額應由餐飲公司分別支付予本公司及商貿公司。

付款間隔期

截至二零二一年十二月三十一日止年度，商貿公司及餐飲公司須分別於書面確認其各自調整資源使用期後的15個營業日內，就調整的零售資源及調整的餐飲資源支付保底資源使用費(即「A」及「C」)。

自二零二二年一月一日起的其後年度，商貿公司及餐飲公司於相關年度須分別於該年度首月的15個營業日內，就調整的零售資源及調整的餐飲資源支付保底資源使用費(即「A」及「C」)。

自生效日期後的次年開始(即二零二二年)，根據靈活零售及餐飲資源使用協議，本公司與商貿公司(就調整的零售資源而言)及餐飲公司(就調整的餐飲資源而言)須於該年度首月分別核實商貿公司及餐飲公司上一年度的實際收入(即「B」及「D」)，而商貿公司及餐飲公司須於該年度次月初的七個營業日內分別向本公司及另一方支付上一年度經核實的調整的零售資源費用(即「A」+「B」)及調整的餐飲資源費用(即「C」+「D」)，多退少補。

董事會函件

其他主要條款

國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議的相關條款須根據靈活零售及餐飲資源使用協議的相關條款作出更改及修改，惟以適用者為限。除上文所披露者外，國內零售資源使用公告內披露的國內零售資源使用協議的所有其他條款及餐飲公告內披露的餐飲資源使用協議的所有其他條款維持不變。

說明

為免存疑，調整的零售資源使用費僅就調整的零售資源支付，且並不影響根據餐飲資源使用協議的條款就已分配餐飲資源（不作為調整的零售資源調整）支付的資源使用費。同樣地，調整的餐飲資源使用費僅就調整的餐飲資源支付，且並不影響根據國內零售資源使用協議的條款就已分配零售資源（不作為調整的餐飲資源調整）支付的資源使用費。

僅供說明之用，以餐飲資源使用協議下的433.79平方米已分配餐飲資源（可能根據靈活零售及餐飲資源使用協議作為調整的零售資源調整）為例，下表載列二零二一年餐飲資源使用協議（即調整前）以及靈活零售及餐飲資源使用協議（即調整後）項下應付資源使用費的計算方式：

	餐飲資源使用協議項下的 資源使用費	靈活零售及餐飲資源使用協議 項下調整的零售資源使用費
公式	保底資源使用費+資源使用費增量提成	保底資源使用費+使用費
資源	433.79平方米	433.79平方米
二零一九年保底單位 使用費基數(每平方米)	每月每平方米人民幣370元	每月每平方米人民幣370元

董事會函件

	餐飲資源使用協議項下的 資源使用費	靈活零售及餐飲資源使用協議 項下調整的零售資源使用費
二零二一年的保底資源 使用費	二零二一年的保底資源使用費基於下列各項計 算： (i) 餐飲公司於二零一九年應付的租金； (ii) 二零二一年較二零一九年的旅客吞吐 量下降49%；及 (iii) 二零二一年預估經營面積與二零一九 年實際經營面積比值(即81.38%) 結果=人民幣981,441.20元	二零二一年的保底資源使用費基於下列各項計 算： (i) 餐飲公司於二零一九年實際繳納予本 公司的租金；及 (ii) 商貿公司的實際使用天數(假設為365 日) 結果=人民幣1,926,027.6元
資源使用費增量提成(於 餐飲資源使用協議項下)	資源使用費增量提成=(當年餐飲公司總租金 收入-上一年度餐飲公司總租金收入)×40% 結果=人民幣0元	不適用

董事會函件

	餐飲資源使用協議項下的 資源使用費	靈活零售及餐飲資源使用協議 項下調整的零售資源使用費
使用費(於靈活零售及餐飲資源使用協議項下)	不適用	使用費=(商貿公司就調整的零售資源向第三方經營商收取的總租金收入-靈活零售及餐飲資源使用協議項下的保底資源使用費)/3 結果=(人民幣36,976,224元(向第三方門店經營商收取的預期租金)-人民幣1,926,027.6元)/3=人民幣11,683,399元
總額	人民幣981,441.20元+人民幣0元=人民幣981,441.20元	人民幣1,926,027.6元+人民幣11,683,399元=人民幣13,609,426.6元

年度上限

由於此為本公司首次訂立靈活零售及餐飲資源使用協議，且本公司過往從未訂立類似安排，因此並無可供使用的歷史年度上限。

本公司預期靈活零售及餐飲資源使用協議項下的建議交易的年度上限如下：

	自生效日期起至 二零二一年 十二月三十一日止 (人民幣百萬元)	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 (人民幣百萬元)	自二零二三年 一月一日起至 二零二三年 十二月三十一日止 (人民幣百萬元)
年度上限	6	20	30

年度上限基準

該年度上限乃經參考以下因素後得出：

- (i) 與未來可能調整的零售資源及調整的餐飲資源面積相關的保底資源使用費變化；

董事會函件

- (ii) 預計未來可能調整的相關資源的第三方經營商戶租金收入；及
- (iii) 預計未來因相關資源店面銷售收入增長而帶來的資源使用費增長。

定價政策

由於本公司從未訂立與靈活零售及餐飲資源使用協議類似的協議，且本公司沒有獲知類似或等同的資源使用模式可供直接比較，所以在釐定用於計算調整資源的資源使用費的單位平米價格時，本公司已就調整的零售資源及調整的餐飲資源應用國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議項下考慮的定價政策。

誠如國內零售資源使用協議所披露，與北京首都機場購物商場類似的北京購物商場每年每平方米單位租金介乎人民幣3,600元到人民幣18,000元不等。誠如餐飲公告所披露，與北京首都機場購物商場類似的北京購物商場中餐飲店每年每平方米單位租金介乎人民幣3,600元到人民幣8,400元不等。

董事會函件

下表載列有關調整資源的定價政策，以供參考：

	調整的零售資源	調整的餐飲資源
保底資源使用費的單位租金	與餐飲資源使用協議項下的定價政策相同 (即每年每平方米人民幣3,600元到人民幣8,400元不等)	與國內零售資源使用協議項下的定價政策相同 (即每年每平方米人民幣3,600元到人民幣18,000元不等)
使用費的單位租金(靈活零售及餐飲資源使用協議項下者)	與國內零售資源使用協議項下的定價政策相同 (即每年每平方米人民幣3,600元到人民幣18,000元不等)	與餐飲資源使用協議項下的定價政策相同 (即每年每平方米人民幣3,600元到人民幣8,400元不等)

靈活零售及餐飲資源使用協議為本公司、商貿公司及餐飲公司之間的三方協議，據此，訂約方可協定資源的靈活分配(原應受國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議規管)。在並無訂立靈活零售及餐飲資源使用協議項下擬進行的靈活安排的情況下，調整資源將不會予以調整，並將保留作已分配零售資源及已分配餐飲資源的一部分，且受國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議規管。本公司將無法就調整資源與任何其他第三方訂立安排。因此，靈活零售及餐飲資源使用協議項下擬進行交易的定價政策及相關內部控制會與國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議項下者相同。

定價政策的內部控制

誠如上文所載，有關調整資源的定價政策的內部控制會與國內零售資源使用公告及餐飲公告所載者相同。該等內部控制措施類似，而下文載列所涉及措施的概要：

1. 商業開發部負責收集有關該等調整資源的歷史租金的資料，並對交易條款及定價條款的公平性進行評估。
2. 在實施調整資源的相關交易前，將會進行涉及本公司各部門不同職能的內部審閱程序。

董事會函件

3. 商業開發部負責對有關該等調整資源的交易進行監察及評價考核。
4. 財務部及董事會秘書室負責收集關連交易的資料，並監察關連交易的實行情況。
5. 獨立非執行董事負責審閱相關關連交易是否按正常商業條款訂立、屬公平合理並按合約條款進行。
6. 本公司核數師負責根據上市規則進行有關定價政策及年度上限的年度審閱。

審閱年度上限的內部控制

本公司已實施下列內部控制措施，以確保靈活零售及餐飲資源使用協議下擬進行的交易將不會超過年度上限：

1. 本公司財務部每月向董事會秘書室提供有關實際交易金額的資料。
2. 董事會秘書室負責監察該等交易，以確保交易總額不會超過年度上限。
3. 倘估計有關交易金額超過相關年度上限，則本公司相關部門的負責人將獲告知，以便重新估計未來的交易規模，並作出安排以發佈公告及／或根據上市規則的規定獲得董事會及獨立股東的相關批准。

II. 修改國內零售資源使用協議的條款

根據靈活零售及餐飲資源使用協議，國內零售資源使用協議的條款須作出以下更改及修改：

- (a) 就經調整以供餐飲公司使用的已分配餐飲資源部分（即調整的餐飲資源）而言，保底資源使用費須由餐飲公司代替商貿公司支付；及
- (b) 就調整的餐飲資源而言，保底資源使用費須根據於靈活零售及餐飲資源使用協議有效期內（即自二零二一年起至二零二三年期間），(i)商貿公司於二零一九年實際繳納予本公司的租金（即使用二零一九年保底單位平米資源使用費基數，店面實際經

董事會函件

營天數及經營面積大小計算得出的租金)；及(ii)餐飲公司的實際使用天數計算，而非根據(其中包括)(i)上一年實際資源使用費金額(二零二一年除外，該年度乃經參考二零一九年的實際資源使用費金額計算)；(ii)保底單位平米資源使用費基數；(iii)店面實際經營天數；及(iv)經營面積大小計算。

除上文所披露者外，國內零售資源使用公告內披露的國內零售資源使用協議的所有其他條款維持不變。

鑒於靈活零售及餐飲資源使用協議對國內零售資源使用協議條款作出的修訂，國內零售資源使用協議項下擬定的原年度上限須修訂如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 (人民幣百萬元)	二零二二年 (人民幣百萬元)	二零二三年 (人民幣百萬元)
原年度上限	150	180	200
經修訂年度上限	156	200	230

國內零售資源使用協議項下擬定的經修訂年度上限乃於國內零售資源使用協議項下擬定的原年度上限上增加靈活零售及餐飲資源使用協議項下建議交易的估計總額(即估計年度上限)後達致。上述國內零售資源使用協議項下的經修訂年度上限(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議的條款修改)乃經參考以下因素後計算得出：

- (i) 與未來可能調整的零售資源及調整的餐飲資源面積相關的保底資源使用費變化；
- (ii) 預計未來可能調整的零售資源的第三方經營商戶租金收入；及
- (iii) 預計未來因相關資源店面銷售收入增長而帶來的資源使用費增長。

III. 餐飲資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)項下擬定的年度上限維持不變

由於就新冠肺炎疫情而對餐飲行業實施的控制措施與零售行業相比更為嚴格，故此與零售資源相比，餐飲資源的保底資源使用費及第三方經營商戶租金收入明顯偏低，由此，預計未

董事會函件

來可能調整的餐飲資源使用費的增長，將小於未來因調整已分配餐飲資源作為調整的零售資源使用而造成的保底資源使用費的減少。因此，對現階段餐飲資源使用協議項下擬定的原年度上限暫不做調整。

IV. 訂立靈活零售及餐飲資源使用協議的理由和裨益

由於新冠肺炎疫情於二零二零年初席捲全球，北京首都機場的旅客吞吐量受到重挫，導致對餐飲及零售服務的需求降低。北京首都機場不僅出現旅客吞吐量下降，亦出現業務經營商流失，且很難找到替代的業務經營商。

本公司、商貿公司及餐飲公司的業務經營處境非常困難。

靈活零售及餐飲資源使用協議乃本公司、商貿公司及餐飲公司的一項嘗試，以提升資源使用效率。為籌劃及推行有關靈活安排，合同方已考慮北京首都機場於新冠肺炎疫情期間的零售業務整體表現較餐飲業務為佳。儘管截至二零二一年六月三十日止六個月零售及餐飲業務銷售額較截至二零一九年六月三十日止六個月下跌逾50%，但據悉截至二零二一年六月三十日止六個月零售及餐飲業務銷售額分別較截至二零二零年六月三十日止六個月增加約50%及5%。因應疫情期間的市場需求而靈活分配零售及餐飲業務的資源將有助優化該等資源的使用情況，從而提升資源使用效率。有關靈活安排有望改善合同方的業務表現，從而提高其收益。

董事(包括獨立非執行董事)認為靈活零售及餐飲資源使用協議的條款及國內零售資源使用協議的相應修改屬公平合理，乃經公平磋商後於本公司一般及日常業務過程中按正常的商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

V. 董事會批准

該等合同及其項下擬進行的交易(包括有關年度上限)已獲董事會批准。

於最後實際可行日期，本公司與母公司、商貿公司或餐飲公司之間的董事並無重疊。

董事會函件

若干執行及非執行董事僅同時擔任母公司的總經理及副總經理，且本公司與商貿公司或餐飲公司之間的高級管理層並無重疊。

此外，概無董事在任何該等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任何該等合同及其項下擬進行的交易(包括有關年度上限)放棄投票。

VI. 合同方資料

本公司

本公司主要負責運營北京首都機場。本公司為母公司的非全資子公司。

商貿公司

商貿公司主要負責進行貿易及零售業務。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，商貿公司為母公司的全資子公司。

餐飲公司

餐飲公司主要負責餐廳及其他餐飲業務。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，餐飲公司為母公司的全資子公司。

母公司

母公司主要從事為中外航空企業提供地面保障服務，對下屬企業提供經營管理服務；櫃檯場地出租；停車場管理；房屋出租；物業管理；廣告代理服務等業務。母公司的最終實益擁有人為中國民用航空局，其為中國交通運輸部管理的國家部門。

VII. 上市規則的涵義

持續關連交易

於最後實際可行日期，母公司為本公司控股股東，持有2,699,814,977股內資股，約佔本公司已發行股本的58.96%。

商貿公司及餐飲公司為母公司的全資子公司，故此為本公司的關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議的條款修改)及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關靈活零售及餐飲資源使用協議的合併計算

根據上市規則第14A.81條，靈活零售及餐飲資源使用協議項下擬進行的交易與國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議項下擬進行的交易合併計算，並被視為猶如彼等為一項交易。

由於有關靈活零售及餐飲資源使用協議項下擬進行的交易(當與國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議項下擬進行的交易合併計算時)的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%，故靈活零售及餐飲資源使用協議及其項下擬進行的交易均須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

有關就國內零售資源使用協議重新遵守上市規則的規定

由於國內零售資源使用協議的條款根據靈活零售及餐飲資源使用協議的條款進行修改，及國內零售資源使用協議項下的年度上限獲相應修訂，故根據上市規則第14A.54條，本公司須重新遵守上市規則的相關規定。

鑒於有關國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)項下的經修訂年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%，故國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)及其項下擬進行的交易均須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

VIII. 臨時股東大會

本公司將於二零二一年十月二十八日(星期四)上午九時正在中國北京首都機場四緯路9號本公司辦公樓112會議室召開臨時股東大會，藉以審議及酌情通過決議案，以批准靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)以及其項下擬進行的交易(包括有關年度上限)。本公司將於臨時股東大會上以普通決議案的方式提呈相關決議案，以供獨立股東批准。

召開臨時股東大會的通告以及臨時股東大會的代表委任表格及回條已於二零二一年九月十日(星期五)寄發至股東。

無論閣下能否出席該大會，務請按其印備的指示填妥委任代表表格，並最遲須於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前交回本公司的H股過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會的所有表決將以投票方式進行。

IX. 委任獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據上市規則，獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立，而創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就(i)靈活零售及餐飲資源使用協議及國內零售資源使用協議(經靈活零售及餐飲資源使用協議修改)的條款以及其項下擬進行的交易(包括有關年度上限)是否屬公平合理；(ii)靈活零售及餐飲資源使用協議以及國內零售資源使用協議(經靈活零售及餐飲資源使用協議修改)項下擬進行的交易是否於本公司的一般及日常業務過程中按正常或更佳的商業條款訂立，且是否符合本公司及股東的整體利益；及(iii)如何就靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經靈活零售及餐飲資源使用協議修改)及其項下擬進行的交易(包括有關年度上限)進行投票分別向獨立股東以及獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第26頁至第27頁。

獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第28頁至第52頁。

董事會函件

X. 須就決議案放棄表決的關連人士

根據上市規則第14A.36條，於靈活零售及餐飲資源使用協議以及國內零售資源使用協議（經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改）及其項下擬進行的各項交易中擁有重大權益的任何股東，須於臨時股東大會上就相關決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，母公司為本公司控股股東，持有2,699,814,977股內資股，約佔本公司已發行股本的58.96%，而商貿公司及餐飲公司均為母公司的全資子公司。因此，母公司及其聯繫人須於臨時股東大會上就批准靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議（經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改）以及其項下擬進行的交易（包括相關年度上限）的決議案放棄投票。

於最後實際可行日期及就董事所深知及確信，除本通函所披露者外，概無其他股東須就相關決議案放棄投票。

XI. 暫停辦理股份過戶登記的日期

本公司將於二零二一年九月二十七日（星期一）至二零二一年十月二十八日（星期四）（首尾兩日均包括在內）暫停辦理股東名冊變更登記。於二零二一年十月二十八日（星期四）已經登記在本公司股東名冊上的本公司股東有權出席臨時股東大會並進行表決。

為符合資格出席臨時股東大會並進行表決，尚未登記過戶的H股持有人須於二零二一年九月二十四日（星期五）下午四時三十分或之前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司H股過戶登記處：香港證券登記有限公司，地址為：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

XII. 推薦意見

董事會（包括獨立非執行董事）認為於日期為二零二一年九月十日的臨時股東大會通告披露的擬於臨時股東大會上提呈的決議案符合本公司及股東的整體利益，因此，董事會建議股東投票贊成擬於臨時股東大會提呈的決議案。

閣下亦請垂注載於本通函第26頁至27頁的獨立董事委員會推薦意見及載於本通函第28頁至52頁的獨立財務顧問意見函件。

董事會函件

XIII. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
北京首都國際機場股份有限公司
孟憲偉
董事會秘書
謹啟

二零二一年十月八日



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)

敬啟者：

持續關連交易

(I) 靈活零售及餐飲資源使用協議

及

(II) 國內零售資源使用協議的條款修訂

及

(III) 國內零售資源使用協議的年度上限修訂

吾等提述本公司刊發日期為二零二一年十月八日致股東的通函(「**通函**」)，本函件作為其中一部份。除文義另有所指外，通函所界定詞彙於本函件中具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，以就(i)靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)以及其項下擬進行的交易(包括相關年度上限)的條款是否屬公平合理；(ii)靈活零售及餐飲資源使用協議與國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)項下擬進行的交易是否於本公司一般及日常業務過程中按一般或更佳商業條款訂立，及其是否符合本公司及股東的整體利益；及(iii)如何就靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)以及其項下擬進行的交易(包括相關年度上限)進行投票表決向獨立股東提供吾等的意見。創富融資已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立股東及吾等提供意見。

吾等提請閣下垂注通函第6頁至25頁的董事會函件及通函第28頁至52頁的獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)其就(i)靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)以及其項下擬進行的交易(包括相關年度上限)的條

獨立董事委員會函件

款是否屬公平合理；(ii)靈活零售及餐飲資源使用協議與國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)項下擬進行的交易是否於本公司一般及日常業務過程中按一般或更佳商業條款訂立，及其是否符合本公司及股東的整體利益；及(iii)如何就靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)以及其項下擬進行的交易(包括相關年度上限)進行投票表決的意見及建議。

經考慮靈活零售及餐飲資源使用協議及國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)以及其項下擬進行的交易(包括相關年度上限)的條款，以及獨立財務顧問的意見及建議，吾等認為(i)靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)以及其項下擬進行的交易(包括相關年度上限)的條款屬公平合理；(ii)靈活零售及餐飲資源使用協議與國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)項下擬進行的交易乃於本公司一般及日常業務過程中按一般或更佳商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東就批准靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)以及其項下擬進行的交易(包括相關年度上限)的決議案投贊成票。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會
北京首都國際機場股份有限公司
姜瑞明先生、劉貴彬先生、
張加力先生及許漢忠先生
獨立非執行董事
謹啟

二零二一年十月八日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)以及其項下擬進行的交易(包括有關年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港中環
干諾道中
馮氏大廈18樓

敬啟者：

持續關連交易
(I) 靈活零售及餐飲資源使用協議
及
(II) 國內零售資源使用協議的條款修訂
及
(III) 國內零售資源使用協議項下的年度上限修訂

緒言

吾等提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)以及其項下擬進行的交易(包括有關年度上限)(統稱「**持續關連交易**」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零二一年十月八日向股東發出的通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)內，本函件構成其一部份。除另有界定者或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

國內零售資源使用協議

誠如國內零售資源使用公告所述， 貴公司與商貿公司訂立日期為二零二零年十二月二十八日的國內零售資源使用協議，據此， 貴公司允許商貿公司使用位於北京首都機場國內隔

獨立財務顧問函件

離區域及公共區域內的商業零售資源及應稅國產商品資源。有關進一步詳情，請參閱國內零售資源使用公告。

餐飲資源使用協議

誠如餐飲公告所述，貴公司與餐飲公司訂立日期為二零二零年十二月二十九日的餐飲資源使用協議，據此，貴公司同意餐飲公司使用位於北京首都機場內的指定餐飲資源。有關進一步詳情，請參閱餐飲公告。

靈活零售及餐飲資源使用協議

於二零二一年八月十三日，貴公司、商貿公司及餐飲公司訂立靈活零售及餐飲資源使用協議，以就有關根據國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議進行的資源分配提供靈活性，期限自生效日期起至二零二三年十二月三十一日止（「**建議年度上限期間**」）。

修改國內零售資源使用協議的條款及修訂其項下的年度上限

於二零二零年十二月二十八日，貴公司與商貿公司訂立國內零售資源使用協議，據此，貴公司允許商貿公司使用位於北京首都機場國內隔離區域及公共區域內的商業零售資源及應稅國產商品資源。根據靈活零售及餐飲資源使用協議，國內零售資源使用協議的條款須作出更改及修改。鑒於靈活零售及餐飲資源使用協議對國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議的條款作出的修改，國內零售資源使用協議項下擬定的原年度上限就截至二零二一年至二零二三年十二月三十一日止三個年度（「**經修訂年度上限期間**」）予以修訂，而餐飲資源使用協議項下擬定的原年度上限則維持不變。

於最後實際可行日期，母公司為貴公司控股股東，持有2,699,814,977股內資股，約佔貴公司已發行股本的58.96%。

商貿公司及餐飲公司為母公司的全資子公司，故此為貴公司的關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議（經根據靈活零售及餐飲資源使用協議的條款修改）及其項下擬進行的交易構成貴公司的持續關連交易。

獨立財務顧問函件

有關靈活零售及餐飲資源使用協議的合併計算

根據上市規則第14A.81條，靈活零售及餐飲資源使用協議項下擬進行的交易與國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議項下擬進行的交易合併計算，並被視為猶如彼等為一項交易。

由於有關靈活零售及餐飲資源使用協議項下擬進行的交易(當與國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議項下擬進行的交易合併計算時)的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%，故靈活零售及餐飲資源使用協議及其項下擬進行的交易均須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

有關就國內零售資源使用協議重新遵守上市規則的規定

由於國內零售資源使用協議的條款根據靈活零售及餐飲資源使用協議的條款進行修改，及國內零售資源使用協議項下的年度上限獲相應修訂，故根據上市規則第14A.54條，貴公司須重新遵守上市規則的相關規定。

鑒於有關國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)項下的經修訂年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%，故國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)及其項下擬進行的交易均須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

該等合同以及其項下擬進行的交易(包括有關年度上限)已獲董事會批准。

於最後實際可行日期，貴公司與母公司、商貿公司或餐飲公司之間概無重疊的董事。

若干執行及非執行董事僅同時擔任母公司的總經理及副總經理，且貴公司與商貿公司或餐飲公司之間概無重疊的高級管理層。

此外，概無董事在任何該等合同項下擬進行的交易中擁有任何重大個人權益。

獨立財務顧問函件

因此，概無董事在董事會會議上就批准任何該等合同及其項下擬進行的交易(包括有關年度上限)放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即姜瑞明先生、劉貴彬先生、張加力先生及許漢忠先生)組成的獨立董事委員會，以就：(i)靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)的條款以及其項下擬進行的交易(包括有關年度上限)是否屬公平合理；(ii)靈活零售及餐飲資源使用協議及國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)項下擬進行的交易是否於 貴公司的一般及日常業務過程中按正常或更佳的商業條款訂立，且是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)如何就靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)及其項下擬進行的交易(包括有關年度上限)進行投票向獨立股東提供意見。就此而言，獨立董事委員會已批准委任吾等為獨立財務顧問。

吾等的獨立性

吾等曾獲委任為獨立財務顧問，以就動力能源供應協議及國際零售業務委託管理合同項下擬進行的持續關連交易以及其各自的年度上限向 貴公司獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年十二月四日的通函(「**過往委任**」)。過往委任已完成，且獨立於吾等的是次委任。

於最後實際可行日期，除過往委任外，吾等與 貴公司、商貿公司、餐飲公司、母公司或可能被合理視為與吾等的獨立性有關的其他訂約方概無任何關係，亦無於其中擁有任何權益。緊接本函件日期前兩個年度內，除過往委任外，吾等並無擔任 貴公司之獨立財務顧問。除就過往委任及是次委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等的正常專業費用外，概不存在任何吾等曾經或將向 貴公司、商貿公司、餐飲公司、母公司或可能被合理視為與吾等的獨立性有關的其他訂約方收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，吾等根據上市規則第13.84條為獨立人士。

吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 靈活零售及餐飲資源使用協議；

獨立財務顧問函件

- (ii) 國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)；
- (iii) 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度(「財年」)的年度報告(「二零二零年度報告」)；及
- (iv) 通函所載的其他資料。

吾等依賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴集團管理層(統稱「管理層」)向吾等提供的資料及作出的聲明。吾等已假設通函所載或提述以及管理層向吾等提供的資料及聲明(彼等個別及共同就此負責)於其獲提供或作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整，且無誤導或欺詐成份，並直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整，且無誤導或欺詐成份。

吾等亦假設管理層於通函內所作出的一切看法、意見、預期及意向的陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實足以致使通函所載任何有關陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或吾等所獲提供的管理層表達意見是否合理。

吾等認為，吾等已獲提供充分的資料以達致知情意見，並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並未對管理層向吾等提供的資料進行任何獨立核證，亦未對 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

董事願就通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，以致通函所載任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改)的條款、持續關連交易及其各自的年度上限，而除供載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件的全部或部份內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關持續關連交易的條款的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

獨立財務顧問函件

1. 合同方資料

1.1. 貴公司

貴公司主要負責運營北京首都機場。 貴公司為母公司的非全資子公司。

1.2. 商貿公司

商貿公司主要負責進行貿易及零售業務。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，商貿公司為母公司的全資子公司。

1.3. 餐飲公司

餐飲公司主要負責餐廳及其他餐飲業務。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，餐飲公司為母公司的全資子公司。

1.4. 母公司

母公司主要負責為中外航空企業提供地面保障服務，包括供應水、電、蒸汽及能源、機場管理服務及櫃檯服務。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)。

2. 靈活零售及餐飲資源使用協議

2.1. 靈活零售及餐飲資源使用協議的背景

如董事會函件所述，鑒於新冠肺炎疫情對國際旅遊造成負面影響，北京首都機場的旅客吞吐量受到重挫。儘管截至二零二一年六月三十日止六個月的旅客吞吐量較截至二零二零年六月三十日止六個月增長約40%，但較二零一九年六月三十日止六個月(即新冠肺炎疫情前)下跌約63%。旅客吞吐量下跌導致對零售及餐飲服務的需求降低，於二零二一年六月三十日，北京首都機場約有65%的零售店及40%的餐飲店開門營業。於新冠肺炎疫情前，北京首都機場的零售及餐飲業務於二零一九年的平均門店開業率分別約為85%及90%。

獨立財務顧問函件

誠如國內零售資源使用公告及餐飲公告所披露，根據國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議，商貿公司及餐飲公司各自應付 貴公司的資源使用費分別包括保底組成部分（經參考上一年資源使用費計算得出）及可變組成部分（經參考當年及上一年租金收入之間的差額計算得出）。鑒於門店開業率較低，預期有關(a)商貿公司根據國內零售資源使用協議應付 貴公司的資源使用費；及(b)餐飲公司根據餐飲資源使用協議應付 貴公司的資源使用費的可變組成部分將會偏低。

為改善 貴公司、商貿公司及餐飲公司的整體業務表現， 貴公司、商貿公司及餐飲公司訂立靈活零售及餐飲資源使用協議，以就有關根據國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議進行的資源分配提供靈活性。據悉儘管截至二零二一年六月三十日止六個月的零售及餐飲業務銷售額較截至二零一九年六月三十日止六個月下跌逾50%，但截至二零二一年六月三十日止六個月的零售業務銷售額較截至二零二零年六月三十日止六個月增加約50%，而截至二零二一年六月三十日止六個月的餐飲業務銷售額則較截至二零二零年六月三十日止六個月僅增加約5%。因應疫情期間的市場需求而靈活分配零售及餐飲業務的資源將有助優化該等資源的使用情況，從而提升資源使用效率。有關靈活安排有望改善合同方的業務表現，從而提高其收入。

2.2. 訂立靈活零售及餐飲資源使用協議的理由及裨益

如董事會函件所述，由於新冠肺炎疫情於二零二零年初席捲全球，北京首都機場的旅客吞吐量受到重挫，導致對餐飲及零售服務的需求降低。北京首都機場不僅出現旅客吞吐量下降，亦出現業務經營商流失，且很難找到替代的業務經營商。

貴公司、商貿公司及餐飲公司的業務經營處境非常困難。

靈活零售及餐飲資源使用協議乃 貴公司、商貿公司及餐飲公司的一項嘗試，以提升資源使用效率。為籌劃及推行有關靈活安排，合同方已考慮北京首都機場於新冠肺炎疫情期間的零售業務整體表現較餐飲業務為佳。儘管截至二零二一年六月三十日止六個月的零售及餐飲業務銷售額較截至二零一九年六月三十日止六個月下跌逾50%，但據悉

獨立財務顧問函件

截至二零二一年六月三十日止六個月的零售及餐飲業務銷售額分別較截至二零二零年六月三十日止六個月增加約50%及5%。因應疫情期間的市場需求而靈活分配零售及餐飲業務的資源將有助優化該等資源的使用情況，從而提升資源使用效率。有關靈活安排有望改善合同方的業務表現，從而提高其收入。

如二零二零年度報告所披露，旅客吞吐量由二零一九財年的約100,000,000人次減少至二零二零財年的約34,500,000人次，大幅下降約65.5%。由於旅客吞吐量大幅下降，對(其中包括)餐飲及零售服務等機場服務的需求亦有所減少。因此，吾等認為訂立靈活零售及餐飲資源使用協議可為 貴公司、商貿公司及餐飲公司的資源使用提供靈活性，從而改善彼等的業務表現，而靈活零售及餐飲資源使用協議乃於 貴公司日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益。

2.3. 靈活零售及餐飲資源使用協議的重大條款

日期

二零二一年八月十三日

合同方

- (1) 貴公司；
- (2) 商貿公司；及
- (3) 餐飲公司

生效日期

靈活零售及餐飲資源使用協議將於在臨時股東大會上獲股東審批通過之日起生效。

期限

自生效日期起至二零二三年十二月三十一日止，惟可由合同方經書面共同協定提前終止(如適用)。

獨立財務顧問函件

調整的靈活資源使用安排

待取得 貴公司事先同意後，商貿公司及餐飲公司方可彼此同意已分配零售資源的若干部分可供餐飲公司(作為調整的餐飲資源)使用，而已分配餐飲資源的若干部分可供商貿公司(作為調整的零售資源)使用。

商貿公司對調整的零售資源的使用應當符合國內零售資源使用協議，而餐飲公司對調整的餐飲資源的使用應當符合餐飲資源使用協議。

調整的靈活資源使用費

根據靈活零售及餐飲資源使用協議，經參考計算公式就調整資源應付 貴公司的調整費用載列如下。

$$\text{某年度調整的零售資源使用費} = A + B$$

其中

「A」=調整的零售資源的保底資源使用費乃經參考餐飲資源使用協議項下的保底資源使用費計算得出(「零售費用固定部分」)。

於作出靈活零售及餐飲資源使用協議項下擬定的靈活調整前，根據餐飲資源使用協議，調整的零售資源的保底資源使用費：

- (i) 原應由餐飲公司支付予 貴公司；及
- (ii) 乃經參考餐飲公司於上一年支付予 貴公司的資源使用費計算得出。如餐飲公告所披露，原則上以上一年實際資源使用費金額為保底資源使用費基數。此外，保底資源使用費與店面實際經營面積相關。由於在二零二零年受新冠肺炎疫情影響而導致的例外情況，故此二零二一年的保底資源使用費將根據餐飲公司於二零一九年的應付租金、旅客吞吐量於二零二一年與二零一九年之間的變動及實際經營面積於二零二一年與二零一九年之間的變動計算得出。餐飲資源使用協議項下二零二二年及二零二三年的保底資源使用費乃經參考餐飲公司分別於二零二一年及二零二二年實際繳納予 貴公司的租金計算得出。

獨立財務顧問函件

根據靈活零售及餐飲資源使用協議：

- (a) 該費用「A」須由商貿公司代替餐飲公司支付予 貴公司；及
- (b) 二零二一年、二零二二年及二零二三年三個年度各年的「A」須根據於靈活零售及餐飲資源使用協議有效期內(即自二零二一年起至二零二三年期間)，(i)餐飲公司於二零一九年實際繳納予 貴公司的租金(即使用二零一九年保底單位平米(「平米」)資源使用費基數、店面實際經營天數及經營面積大小計算得出的租金)；及(ii)商貿公司的實際使用天數計算得出。

「B」=有關調整的零售資源的使用費乃按下列方式計算：

「B」=(商貿公司就調整的零售資源向第三方經營商收取的總租金收入-「A」)/3
(「零售費用可變部分」)

相等於「B」的金額應由商貿公司分別支付予 貴公司及餐飲公司。

調整的餐飲資源使用費

某年度調整的餐飲資源使用費= C + D

其中

「C」=調整的餐飲資源的保底資源使用費乃經參考國內零售資源使用協議項下的保底資源使用費計算得出(「餐飲費用固定部分」)。

於作出靈活零售及餐飲資源使用協議項下擬定的靈活調整前，根據國內零售資源使用協議，調整的餐飲資源的保底資源使用費：

- (i) 原應由商貿公司支付予 貴公司；及
- (ii) 乃經參考商貿公司於上一年支付予 貴公司的資源使用費計算得出。如國內零售資源使用公告所披露，原則上以上一年實際資源使用費金額為保底資源使用費基數。此外，保底資源使用費與保底單位平米資源使用費基數、店面實際經營天數及經營面積大小相關。由於在二零

獨立財務顧問函件

二零年受新冠肺炎疫情影響而導致的例外情況，故此二零二一年的保底資源使用費基數將根據商貿公司於二零一九年實際繳納予 貴公司的租金及國內旅客吞吐量於二零二一年與二零一九年之間的變動計算得出。此乃二零二一年保底單位平米資源使用費基數的計算基準，而經營面積乃根據二零一九年的實際經營面積計算得出。二零二一年的最終保底資源使用費乃根據年內的實際經營面積計算得出。國內零售資源使用協議項下二零二二年及二零二三年的保底資源使用費乃經參考商貿公司分別於二零二一年及二零二二年實際繳納予 貴公司的租金計算得出。

根據靈活零售及餐飲資源使用協議：

- (a) 該費用「C」須由餐飲公司代替商貿公司支付予 貴公司；及
- (b) 二零二一年、二零二二年及二零二三年三個年度各年的「C」須根據於靈活零售及餐飲資源使用協議有效期內(即自二零二一年起至二零二三年期間)，(i)商貿公司於二零一九年實際繳納予 貴公司的租金(即使用二零一九年保底單位平米資源使用費基數、店面實際經營天數及經營面積大小計算得出的租金)；及(ii)餐飲公司的實際使用天數計算得出。

「D」=調整的餐飲資源的使用費乃按下列方式計算：

「D」=(餐飲公司就調整的餐飲資源向第三方經營商收取的總租金收入-「C」)/3
(「餐飲費用可變部分」)

相等於「D」的金額應由餐飲公司分別支付予 貴公司及商貿公司。

評估

鑒於：

- (i) 零售費用固定部分及餐飲費用固定部分為 貴公司帶來穩定及可靠的收入來源；

獨立財務顧問函件

- (ii) 零售費用固定部分及餐飲費用固定部分乃分別經參考國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議項下上一年的資源使用費計算得出。因此，於二零二零年的租金水平將會成為二零二一年的零售費用固定部分及餐飲費用固定部分的參考數據。然而，如上文所述，新冠肺炎疫情令 貴公司、商貿公司及餐飲公司於二零二零年的業務經營處境艱難，導致於二零二零年的租金水平受到重挫。根據靈活零售及餐飲資源使用協議，零售費用固定部分及餐飲費用固定部分將會根據於靈活零售及餐飲資源使用協議有效期內，餐飲公司及商貿公司分別於二零一九年(而非上一年)實際繳納予 貴公司的租金計算得出。由於二零一九年屬正常年度(並無爆發新冠肺炎疫情)，於二零一九年的租金水平反映正常租金水平。因此，採用二零一九年作為零售費用固定部分及餐飲費用固定部分的參考基數年有利於 貴公司；及
- (iii) 零售費用可變部分及餐飲費用可變部分令 貴公司得以享有潛在額外收入，吾等認為上述的調整的零售資源使用費及調整的餐飲資源使用費的計算方式屬公平合理。

付款間隔期

截至二零二一年十二月三十一日止年度，商貿公司及餐飲公司須分別於書面確認其各自調整資源使用期後的15個營業日內，就調整的零售資源及調整的餐飲資源支付保底資源使用費(即「A」及「C」)。

自二零二二年一月一日起的其後年度，商貿公司及餐飲公司於相關年度須分別於該年度首月的15個營業日內，就調整的零售資源及調整的餐飲資源支付保底資源使用費(即「A」及「C」)。

自生效日期後的次年開始(即二零二二年)，根據靈活零售及餐飲資源使用協議， 貴公司與商貿公司(就調整的零售資源而言)及餐飲公司(就調整的餐飲資源而言)須於該年度首月分別核實商貿公司及餐飲公司上一年度的實際收入(即「B」及「D」)，而商貿公司及餐飲公司須於該年度次月初的七個營業日內分別向 貴公司

獨立財務顧問函件

及另一方支付上一年度經核實的調整的零售資源費用(即「A」+「B」)及調整的餐飲資源費用(即「C」+「D」)，多退少補。

其他主要條款

國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議的相關條款須根據靈活零售及餐飲資源使用協議的相關條款作出更改及修改，惟以適用者為限。除上文所披露者外，國內零售資源使用公告內披露的國內零售資源使用協議的所有其他條款及餐飲公告內披露的餐飲資源使用協議的所有其他條款維持不變。

說明

為免存疑，調整的零售資源使用費僅就調整的零售資源支付，且並不影響根據餐飲資源使用協議的條款就已分配餐飲資源(不作為調整的零售資源調整)支付的資源使用費。同樣地，調整的餐飲資源使用費僅就調整的餐飲資源支付，且並不影響根據國內零售資源使用協議的條款就已分配零售資源(不作為調整的餐飲資源調整)支付的資源使用費。

有關二零二一年餐飲資源使用協議(即調整前)以及靈活零售及餐飲資源使用協議(即調整後)項下應付資源使用費的計算方式會加以說明。有關進一步詳情，請參閱董事會函件「I.靈活零售及餐飲資源使用協議」一節內「說明」一段。

2.4. 定價政策

如董事會函件所載，鑒於 貴公司從未訂立與靈活零售及餐飲資源使用協議類似的協議，且 貴公司沒有獲知類似或等同的資源使用模式可供直接比較，所以在釐定用於計算調整資源的資源使用費的單位平米價格時， 貴公司已就調整的零售資源及調整的餐飲資源應用國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議項下考慮的定價政策。

誠如國內零售資源使用協議所披露，與北京首都機場購物商場類似的北京購物商場每年每平方米單位租金介乎人民幣3,600元到人民幣18,000元不等(「零售市場參考價」)，且已用於考慮有關調整的餐飲資源的保底資源使用費。誠如餐飲公告所披露，與北京首

獨立財務顧問函件

都機場購物商場類似的北京購物商場中餐飲店每年每平方米單位租金介乎約人民幣3,600元到人民幣8,400元不等(「餐飲市場參考價」)。

下表載列有關調整資源的定價政策，以供參考：

	調整的零售資源	調整的餐飲資源
保底資源使用費的單位租金	遵守餐飲資源使用協議項下的定價政策 即每年每平方米人民幣3,600元至人民幣8,400元	遵守國內零售資源使用協議項下的定價政策 即每年每平方米人民幣3,600元至人民幣18,000元
資源使用費增量提成的單位租金(於餐飲資源使用協議項下)	遵守國內零售資源使用協議項下的定價政策 即每年每平方米人民幣3,600元至人民幣18,000元	不適用
使用費的單位租金(於靈活零售及餐飲資源使用協議項下)	不適用	遵守餐飲資源使用協議項下的定價政策 即每年每平方米人民幣3,600元至人民幣8,400元

靈活零售及餐飲資源使用協議為 貴公司、商貿公司及餐飲公司之間的三方協議，據此，訂約方可協定資源的靈活分配(原應受國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議規管)。在並無訂立靈活零售及餐飲資源使用協議項下擬進行的靈活安排的情況下，調整資源將不會予以調整，並將保留作已分配零售資源及已分配餐飲資源的一部分，且受國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議規管。 貴公司將無法就調整資源與任何其他第三方訂立安排。因此，靈活零售及餐飲資源使用協議項下擬進行交易的定價政策及相關內部控制會與國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議項下者相同。

評估

於評估調整的餐飲資源的定價政策時，吾等首要考慮標的資源的原定用途。由於調整的餐飲資源屬由餐飲公司根據靈活零售及餐飲資源使用協議調整用途的已

獨立財務顧問函件

分配零售資源部分，故調整的餐飲資源的原定用途為零售。因此，吾等認為，貴公司參考零售市場參考價而非餐飲市場參考價釐定調整的餐飲資源的保底資源使用費屬適當。

吾等隨後取得並審閱 貴公司提供的有關零售市場參考價的證明文件。經吾等與 貴公司討論並審閱所提供的證明文件後，吾等注意到， 貴公司選擇其認為可與北京首都機場相比較的距北京首都機場不足35公里的位於北京購物區內的若干中高端購物商場的零售店舖的單位租金作參考。

吾等已盡力對單位租金進行案頭研究，並採納下列標準：(i)調整的餐飲資源位於北京首都機場內而非街道，因此店舖位於中高端購物商場內而非臨街商舖；(ii)店舖可用作零售及／或餐飲用途，可與(a)調整的餐飲資源的原定用途為零售；及(b)調整的餐飲資源將調整作餐飲用途相比較；(iii)於最後實際可行日期，目前並無調整的餐飲資源，因此店舖規模經參考調整的零售資源面積大小定為100平方米及400平方米以下；及(iv)考慮到北京首都機場位於北京東北方向，店舖選址均座落於北京東北方向的三里屯地區、望京地區及燕莎地區(統稱「**調整的餐飲選店標準**」)。由於店舖原定用途、店舖的經調整用途及店舖地點可與調整的餐飲資源的店舖原定用途、店舖的經調整用途及店舖地點相比較，吾等認為，調整的餐飲選店標準屬公平並具代表意義。基於上文所述，吾等注意到，吾等的研究得出的單位租金介乎每年每平方米人民幣3,650元至人民幣16,450元。於考慮(i)吾等的研究(人民幣3,650元)與零售市場參考價(人民幣3,600元)的最低單位租金的差額小於5%；及(ii)吾等的研究(人民幣16,450元)與零售市場參考價(人民幣18,000元)的最高單位租金的差額小於10%，吾等的研究得出的單位租金被視為可與零售市場參考價的範圍相比較。

於評估調整的零售資源的定價政策時，吾等首要考慮標的資源的原定用途。由於調整的零售資源屬由商貿公司根據靈活零售及餐飲資源使用協議調整用作零售資源的已分配餐飲資源部分，故調整的零售資源的原定用途為餐飲。因此，吾等認為， 貴公司參考餐飲市場參考價而非零售市場參考價釐定調整的零售資源的保底資源使用費屬適當。吾等隨後取得並審閱 貴公司就介乎每年每平方米約人民幣3,600元至人民幣8,400元的單位租金提供的有關餐飲市場參考價的證明文件。經吾等與 貴公司討論並審閱所提供的證明文件後，吾等注意到， 貴公司選擇其認為

獨立財務顧問函件

可與北京首都機場相比較的距北京首都機場不足30公里的位於北京購物區內的若干中高端購物商場的餐飲店的單位租金作參考。

吾等已盡力對單位租金進行案頭研究，並採納以下選店標準：(i)調整的零售資源位於北京首都機場內而非位於街道，因此店舖位於中高端購物商場內而非臨街商舖；(ii)店舖可用作零售及／或餐飲用途，可與(a)調整的零售資源的原定用途為餐飲；及(b)調整的零售資源將調整作零售用途相比較；(iii)店舖規模為100平方米及400平方米以下，可與調整的零售資源的面積大小相比較；及(iv)考慮到北京首都機場位於北京東北部，店舖選址均座落於北京東北部的三里屯地區、望京地區及燕莎地區(統稱「**調整的零售選店標準**」)。由於店舖原定用途、店舖的經調整用途、店舖規模及店舖地點可與調整的零售資源的店舖原定用途、店舖的經調整用途、店舖規模及店舖地點相比較，吾等認為，調整的零售選店標準屬公平並具代表意義。基於上文所述，吾等注意到，吾等的研究得出的單位租金介乎每年每平方米人民幣3,600元至人民幣8,550元。於考慮吾等的研究得出的單位租金範圍涵蓋餐飲市場參考價範圍，吾等的研究得出的單位租金被視為可與餐飲市場參考價的範圍相比較。

鑒於上文所述，吾等認為靈活零售及餐飲資源使用協議屬一般商業條款。

2.5. 建議年度上限及年度上限的釐定基準

年度上限

如董事會函件所載，由於此為 貴公司首次訂立靈活零售及餐飲資源使用協議，且 貴公司過往從未訂立類似安排，因此並無可供使用的歷史年度上限。

貴公司預期靈活零售及餐飲資源使用協議項下的建議交易的年度上限(「**建議年度上限**」)如下：

	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 (人民幣百萬元)	自二零二三年 一月一日起至 二零二三年 十二月三十一日止 (人民幣百萬元)
年度上限	6	30

獨立財務顧問函件

年度上限基準

年度上限乃經參考以下因素後得出：

- (i) 與未來可能調整的零售資源及調整的餐飲資源面積相關的保底資源使用費變化；
- (ii) 預計未來可能調整的相關調整資源的第三方經營商戶租金收入；及
- (iii) 預計未來因相關資源店面銷售收入增長而帶來的資源使用費增長。

評估

於評估建議年度上限的公平性及合適性時，吾等已自管理層取得並已審閱計算工作底稿（「**建議年度上限的算法**」）及相關證明文件，當中載有建議年度上限期間各期間／年度的建議年度上限的算法。建議年度上限的算法包括（其中包括）下列主要資料：

- (i) 靈活零售及餐飲資源使用協議項下的調整資源的樓面面積及位置資料；
- (ii) 與調整資源面積相關的保底資源使用費；及
- (iii) 預計建議年度上限期間相關調整資源的第三方經營商戶租金收入。

如上文所述，某年度調整的零售資源使用費由兩個因素組成：(i)經參考餐飲資源使用協議項下的保底資源使用費計算得出的調整的零售資源的保底資源使用費（「**保底部分**」）；及(ii)商貿公司就調整的零售資源向第三方經營商收取的總租金收入（「**租金部分**」）。據管理層告知，目前有兩個調整的零售資源，惟並無調整的餐飲資源。

就保底部分而言，於整個建議年度上限期間的保底部分的基數乃參考餐飲公司於二零一九年向 貴公司支付的實際租金計算，而實際租金則與店面經營的實際面積相關。某年度保底部分乃按兩個調整的零售資源經營面積大小乘以二零一九年相應的每平方米月租及商貿公司的實際使用天數計算。吾等已取得並審閱餐飲公司

獨立財務顧問函件

於二零一九年向 貴公司支付的實際租金，並與建議年度上限的算法中所採用的金額進行交叉比對，且注意到有關金額彼此一致。此外，吾等已將建議年度上限的算法所採用的調整資源的樓面面積與所提供的證明資料進行交叉比對，並注意到有關資料一致。因此，保底部分的計算準確無誤。

就租金部分而言，其與建議年度上限期間相關調整的零售資源的第三方經營商戶租金收入的預計相關。據 貴公司告知，其目前正與兩個調整的零售資源的兩名獨立零售商進行磋商。經查詢後，吾等了解到，一名商戶目前正於北京大興國際機場經營店面（「商戶1」），而另一名商戶則目前則於北京首都國際機場經營店面（「商戶2」）。經與管理層討論並審閱建議年度上限的算法後，吾等了解到 貴公司參考下列各項估計租金部分：(i)商戶1於二零二零年在北京大興國際機場的歷史銷售金額；及(ii)源自商戶2的當前租金收入。由於商戶1目前並無於北京首都國際機場經營店面，故商戶1的租金部分將為雙方就商戶1的每月銷售金額共同協定的部分。鑒於北京大興國際機場為北京除了北京首都國際機場外的唯一一個國際機場，吾等認為參考商戶1於二零二零年在北京大興國際機場的歷史銷售金額具代表意義。由於商戶2目前於北京首都國際機場經營業務，故商戶2的租金部分將指商戶2於二零二零年支付的租金，其被視為公平合理。

據悉，租金部分將按「調整的靈活資源使用費」一節所述的計算方式「(商貿公司就調整的零售資源向第三方經營商收取的總租金收入-「A」)/3」除以三。吾等亦已查詢租金部分除以三的基本原理及吾等了解到租金部分除以三的計算指三家實體，即(i)商貿公司；(ii)餐飲公司；及(iii) 貴公司將有權分佔的已收取的租金收入。倘屬調整的零售資源，則其為由商貿公司根據靈活零售及餐飲資源使用協議調整用作零售資源的已分配餐飲資源部分。由於已分配餐飲資源的相關部分乃調整為調整的零售資源，故商貿公司有權收取租金收入。由於該資源為已分配餐飲資源的一部分，故餐飲公司有權收取租金收入。最後，由於應向 貴公司支付資源使用費，故 貴公司有權收取租金收入。故此，上述商貿公司、餐飲公司及 貴公司三家實體（統稱「資源公司」）均有權根據靈活零售及餐飲資源使用協議收取租金收入。因此，租金部分將按除以三的方式由各資源公司公平均攤。

獨立財務顧問函件

鑒於上述情況，尤其是：(i) 保底部分乃參考餐飲公司於二零一九年向 貴公司支付的歷史及實際租金釐定；(ii) 保底部分的計算準確無誤；(iii) 租金部分乃參考歷史銷售及租金金額（視情況而定）釐定；及(iv) 租金部分由各資源公司公平分攤，吾等認為建議年度上限屬公平合理。

2.6. 內部控制定價政策

如董事會函件所載，有關調整資源的定價政策的內部控制與國內零售資源使用公告及餐飲公告所載者相同。該等內部控制措施類似，而下文載列所涉及措施的概要：

1. 商業開發部負責收集有關該等調整資源的歷史租金的資料，並對交易條款及定價條款的公平性進行評估。
2. 在實施調整資源的相關交易前，將會進行涉及 貴公司各部門不同職能的內部審閱程序。
3. 商業開發部負責對有關該等調整資源的交易進行監察及評價考核。
4. 財務部及董事會秘書室負責收集關連交易的資料，並監察關連交易的實行情況。
5. 獨立非執行董事負責審閱相關關連交易是否按正常商業條款訂立、屬公平合理並按合約條款進行。
6. 貴公司核數師負責根據上市規則進行有關定價政策及年度上限的年度審閱。

就上述為持續關連交易提供保障的內部控制程序的成效而言，吾等已取得並審閱由 貴公司相關部門作出的四套穿行文件，其中兩套針對國內零售資源使用協議項下擬進行的交易及兩套針對餐飲資源使用協議項下擬進行的交易，當中包括商業發展部於二零一九年至二零二零年期間分別根據國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議作出的歷史租金記錄以及每月評估及監察記錄，且吾等注意到，在訂立國內零售資源使用協議

獨立財務顧問函件

及餐飲資源使用協議前，商業發展部已收集歷史租金金額的資料並持續監督根據國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議擬進行的交易。此外，商業發展部內處理相關事宜的主要職員已提出申請，並向財務部、法務部及董事會秘書室提交申請供其批准。於通過內部審核程序後，申請將提交予董事會供最終審核及批准。

此外，吾等已隨機抽取、取得並審閱六個歷史交易樣本，鑒於該等樣本：(i)涵蓋二零一九財年至二零二一財年整個期間的各個年度／期間；及(ii)涵蓋國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議項下進行的交易，吾等認為樣品規模充足並具代表意義。吾等從審閱歷史交易樣本中注意到，由 貴公司提供的商業發展部、財務部、法務部及董事會秘書室作出的審閱及批准記錄符合上述內部控制程序。因此，吾等認為內部控制程序卓有成效。

此外，吾等已取得並審閱有關內部批准靈活零售及餐飲資源使用協議的內部通訊記錄，且吾等注意到，靈活零售及餐飲資源使用協議已經獨立非執行董事審閱，以確保靈活零售及餐飲資源使用協議項下的條款屬一般商業條款。吾等亦已取得並審閱 貴公司核數師就二零一九財年及二零二零財年之兩份年度審閱記錄。吾等注意到， 貴公司核數師對國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議項下擬進行之交易進行年度審閱，及相應的定價政策及年度上限符合相關上市規則。

因此，吾等認為 貴公司已制定了有效的內部控制程序，以監督定價政策並確保有關定價政策屬公平、合理及按正常商業條款訂立。

2.7. 審閱年度上限的內部控制

貴公司已實施下列內部控制措施，以確保靈活零售及餐飲資源使用協議項下擬進行的交易將不會超過年度上限：

1. 貴公司財務部每月向董事會秘書室提供有關實際交易金額的資料。
2. 董事會秘書室負責監察該等交易，以確保交易總額不會超過年度上限。

獨立財務顧問函件

3. 倘估計有關交易金額超過相關年度上限，則 貴公司相關部門的負責人將獲告知，以便重新估計未來的交易規模，並作出安排以發佈公告及／或根據上市規則的規定獲得董事會及獨立股東的相關批准。

吾等已獲取並審閱二零一九年一月至二零二一年六月與根據國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議進行的月度交易金額有關的持續關連交易明細。經與 貴公司討論，吾等了解到由於財務部每月向董事會秘書室報告實際交易金額，故月度交易金額明細目乃由財務部編製。吾等亦已獲取並審閱 貴公司提供的商業發展部、財務部、法務部及董事會秘書室對國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議項下擬進行的交易的內部審批記錄，吾等注意到董事會秘書室已採取適當措施監督年度上限的使用情況。因此，吾等認為 貴公司已實施足夠的內部程序，以確保靈活零售及餐飲資源使用協議項下的交易金額不會超過建議年度上限。

因此，吾等認為就獨立股東而言，上述內部控制措施已妥為執行。

3. 國內零售資源使用協議

3.1. 背景

根據靈活零售及餐飲資源使用協議，國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議的條款須作出以下更改及修改。

鑒於靈活零售及餐飲資源使用協議對國內零售資源使用協議及餐飲資源使用協議條款作出的修訂，國內零售資源使用協議項下擬定的原年度上限亦予以修訂，而餐飲資源使用協議項下擬定的原年度上限維持不變。

3.2. 國內零售資源使用協議條款的修訂

根據靈活零售及餐飲資源使用協議，國內零售資源使用協議的條款須作出以下更改及修改：

- (a) 就經調整以供餐飲公司使用的已分配零售資源部分(即調整的餐飲資源)而言，保底資源使用費須由餐飲公司代替商貿公司支付；及
- (b) 就調整的餐飲資源而言，於靈活零售及餐飲資源使用協議有效期內(即二零二一年至二零二三年)，保底資源使用費須根據(i)商貿公司於二零一九年實際繳納予 貴公司的租金(即使用二零一九年保底單位平米資源使用費基數、店面實際經營天數及經營面積大小計算得出的租金)；及(ii)餐飲公司的實際使用天數計算，而非根據(其中包括)(i)上一年實際資源使用費金額(二零二一年除外，該年度乃經參考二零一九年的實際資源使用費金額計算)；(ii)保底單位平米資源使用費基數；(iii)店面實際經營天數；及(iv)經營面積大小計算。

除上文所披露者外，國內零售資源使用公告內披露的國內零售資源使用協議的所有其他條款維持不變。

評估

對於上述第一項修訂，就經調整以供餐飲公司使用的已分配零售資源部分(即調整的餐飲資源)而言，保底資源使用費須由餐飲公司代替商貿公司支付。由於已分配零售資源的相關部分將調整作餐飲而非零售用途，吾等認為調整的餐飲資源的保底資源使用費由餐飲公司代替商貿公司支付屬公平合理。

對於上述第二項修訂，建議年度上限期間調整的餐飲資源的保底資源使用費應參考(其中包括)商貿公司於二零一九年而非上一年度實際繳納予 貴公司的租金等相關資料計算。鑒於(i)二零二零年初新冠肺炎疫情的爆發；(ii)二零二零年北京首都機場的旅客吞吐量受到嚴重影響；及(iii)二零一九年北京首都機場的旅客吞吐

獨立財務顧問函件

量反映了新冠肺炎疫情爆發前的常態，吾等認為採用二零一九年而不是上一年度作為參考年度屬公平合理。

3.3. 經修訂年度上限及經修訂年度上限的釐定基準

鑒於靈活零售及餐飲資源使用協議對國內零售資源使用協議條款作出的修訂，國內零售資源使用協議項下擬定的二零二一財年至二零二三財年（「**經修訂年度上限期間**」）的原年度上限須修訂如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 (人民幣百萬元)	二零二二年 (人民幣百萬元)	二零二三年 (人民幣百萬元)
原年度上限	150	180	200
經修訂年度上限	156	200	230

國內零售資源使用協議項下擬定的經修訂年度上限乃於國內零售資源使用協議項下擬定的原年度上限上增加靈活零售及餐飲資源使用協議項下建議交易的估計總額（即估計年度上限）後達致。上述國內零售資源使用協議項下的經修訂年度上限（經根據靈活零售及餐飲資源使用協議的條款修改）乃經參考以下因素後計算得出：

- (i) 與未來可能調整的零售資源及調整的餐飲資源面積相關的保底資源使用費變化；
- (ii) 預計未來可能調整的零售資源的第三方經營商戶租金收入；及
- (iii) 預計未來因相關零售資源店面銷售收入增長而帶來的資源使用費增長。

評估

經吾等向管理層查詢及討論後，吾等了解到，經修訂年度上限期間的各期間／年度的原年度上限與經修訂年度上限之間的差額人民幣6百萬元、人民幣20百萬元及人民幣30百萬元與建議年度上限期間各期間／年度的建議年度上限金額相同。

如對建議年度上限的評估所述，建議年度上限用於調整的零售資源使用費。由於已分配餐飲資源部分將由經商貿公司根據靈活零售及餐飲資源使用協議調整為

獨立財務顧問函件

調整的零售資源，該等調整的零售資源的額外資源使用費(即建議年度上限)將由商貿公司根據國內零售資源使用協議代替餐飲公司支付予 貴公司。因此，根據國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議的條款修改)將原年度上限提高至經修訂年度上限的增幅乃相等於建議年度上限的金額。

由於吾等認為建議年度上限屬公平合理，故吾等認為國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議的條款修改)項下的經修訂年度上限亦屬公平合理。

3.4. 餐飲資源使用協議(經靈活零售及餐飲資源使用協議作出變更)項下擬定的年度上限維持不變

由於就新冠肺炎疫情而對餐飲行業實施的控制措施與零售行業相比更為嚴格，故此與零售資源相比，餐飲資源的保底資源使用費及第三方經營商戶租金收入明顯偏低，由此，預計未來可能調整的餐飲資源使用費的增長，將小於未來因調整已分配餐飲資源作為調整的零售資源使用而造成的保底資源使用費的減少。因此，對現階段餐飲資源使用協議項下擬定的原年度上限暫不做調整。

3.5. 定價政策

如國內零售資源使用協議所述，由於 貴公司沒有獲知類似或等同的資源使用模式可供直接比較，在釐定用於計算國內零售資源使用協議(經根據靈活零售及餐飲資源使用協議的條款修改)下保底資源使用費的單位平米價格時， 貴公司比較了北京其他類似購物商場的零售店租金，有關購物商場的單位租金介乎每年每平方米人民幣3,600元到人民幣18,000元不等。

吾等得知上述單位租金範圍與零售市場參考價一致。吾等對零售市場參考價合理性的分析載於「2.4定價政策」一節。

推薦建議

吾等於達致吾等的意見時已考慮上述主要因素及原因，尤其是已計及以下項：

- (i) 持續關連交易乃於 貴公司日常及一般業務過程中訂立；

獨立財務顧問函件

- (ii) 持續關連交易的條款乃屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益；
- (iii) 對建議年度上限及經修訂年度上限的釐定乃屬公平合理；
- (iv) 靈活零售及餐飲資源使用協議及國內零售資源使用協議（經靈活零售及餐飲資源使用協議修改）下的定價機制乃屬公平合理；及
- (v) 貴公司已實施嚴格的內部控制措施監管持續關連交易。

經考慮上文所述，吾等認為(i)靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議（經靈活零售及餐飲資源使用協議修改）及其項下擬進行交易的條款（包括相關年度上限）乃屬公平合理；及(ii)靈活零售及餐飲資源使用協議及國內零售資源使用協議（經根據靈活零售及餐飲資源使用協議修改）項下擬進行的交易乃於 貴公司一般及日常業務過程中按正常的商業條款訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等本身推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的批准靈活零售及餐飲資源使用協議、國內零售資源使用協議（經靈活零售及餐飲資源使用協議修改）及其項下擬進行交易（包括相關年度上限）的決議案。

此致

北京首都國際機場股份有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
創富融資有限公司
執行董事
李瀾
謹啟

二零二一年十月八日

李瀾先生為創富融資有限公司執行董事，為根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌負責人員。李先生於企業融資行業積逾15年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供的有關本公司的資料，董事對本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，以致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事、監事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債券之權益及淡倉

就本公司董事、監事及主要行政人員所知，於最後實際可行日期，本公司董事、監事或主要行政人員均無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及／或債券(視乎情況而定)中擁有根據證券及期貨條例XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例內該等規定有關董事、監事或主要行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條所規定須在本公司存置的登記冊所記錄的權益及淡倉，或根據上市規則《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須通知本公司及聯交所的權益及淡倉。

(b) 主要股東於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券中之權益及淡倉

就本公司董事、監事及主要行政人員所知，於最後實際可行日期，主要股東於本公司已發行股本中持有須根據證券及期貨條例第336條記錄於當中所述登記冊的權益及淡倉，或彼等持有本公司已發行股本5%或以上權益而須知會本公司的權益及淡倉如下：

股東名稱	附註	股份類別	身份	股份數目	估相關 類別股份的 概約百分比(%)	估已發行 股份總數的 概約百分比(%)
首都機場集團有限公司	1	內資股	實益擁有人	(L) 2,699,814,977	100	58.96
T. Rowe Price Associates, Inc. and its Affiliates		H股	實益擁有人	(L) 210,726,000	11.21	4.60

股東名稱	附註	股份類別	身份	股份數目	估相關 類別股份的 概約百分比(%)	估已發行 股份總數的 概約百分比(%)
Causeway Capital Management LLC	2	H股	投資經理	(L) 169,842,937	9.04	3.71
Citigroup Inc.		H股	主要股東所控制的 法團的權益	(L) 156,234,474	8.31	3.41
				(S) 4,905,151	0.26	0.11
				(P) 150,426,361	8.00	3.29
Blackrock, Inc.		H股	主要股東所控制的 法團的權益	(L) 139,019,110	7.40	3.04
				(S) 18,238,000	0.97	0.40
Aberdeen Asset Management PLC及其聯繫人	2	H股	投資經理	(L) 114,868,000	6.11	2.51
蔣錦志先生	3	H股	主要股東所控制的 法團的權益	(L) 105,602,000	5.62	2.31
The Bank of New York Mellon Corporation		H股	主要股東所控制的 法團的權益	(L) 101,684,470	5.41	2.22
				(P) 99,992,300	5.32	2.18
Hermes Investment Funds PLC		H股	實益擁有人	(L) 94,613,662	5.03	2.07
Brown Brothers Harriman &Co.		H股	代理人	(L) 94,393,357	5.02	2.06
				(P) 94,393,357	5.02	2.06

(L)：好倉

(S)：淡倉

(P)：可供借出的股份

附註：

1. 首都機場集團有限公司在中國境內註冊成立，是本公司的控股股東。董事長及執行董事劉雪松先生為首都機場集團有限公司的監事會主席。本公司執行董事兼總經理韓志亮先生為首都機場集團有限公司的副總經理。非執行董事高世清先生為首都機場集團有限公司的副總經理。非執行董事郝建青先生為首都機場集團有限公司的副總經理。非執行董事宋鵬先生為首都機場集團有限公司的副總經理。
2. 此等股份乃以投資經理身份所持有。
3. 根據蔣錦志先生日期為二零二一年二月二十四日的披露表格(即直至最後實際可行日期所呈交的最近披露表格)，於二零二一年二月二十四日，於其在本公司股份的權益中，(i)合共90,476,000股股份由景林中國阿爾法基金及金色中國基金持有；及(ii)15,126,000股股份由Shanghai Greenwoods Asset Management Company Limited持有。景林中國阿爾法基金及金色中國基金各自由Invest Partner Group Limited透過Greenwoods Asset Management Hong Kong Limited間接全資擁有。Invest Partner Group Limited則由蔣錦志先生直接持有84.5%權益。Shanghai Greenwoods Asset Management Company Limited則由Xizang Jingning Corporate Management Company Limited(由蔣錦志先生直接持有84.5%權益)全資擁有。
4. 上表的信息是基於本公司於最後實際可行日期可獲取的公開信息。
5. 上表中的數字已作湊整。數字的任何差異乃因湊整所致。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，據本公司董事、監事及主要行政人員所知，(i)概無任何人士於本公司股份或相關股份中持有須根據證券及期貨條例第336條記錄於當中所述登記冊的權益或淡倉，或彼等持有本公司已發行股本5%或以上權益而須知會本公司的權益或淡倉；及(ii)概無本公司董事、監事及最高行政人員曾於在本公司股份及相關股份中持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉的公司兼任董事或僱員。

3. 董事及監事的服務合約

於最後實際可行日期，概無本公司董事或監事與本公司已訂立或擬訂立並非於一年內屆滿或不可由本公司於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)的任何服務合約。

4. 重大不利變動

茲提述本公司日期為二零二一年八月四日的盈利警告公告，以及分別於二零二一年八月二十五日及二零二一年九月十日刊發的本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績公告及中期報告。本公司錄得稅後淨虧損人民幣840,935,000元，較上一年同期為人民幣737,998,000元的稅後淨虧損增長13.9%。截至二零二一年六月三十日止六個月的淨虧損主要是由於新冠肺炎疫情的持續影響，使得北京首都機場國際旅客吞吐量的恢復存在不確定性。由於在二零二零年一月，國際旅客流量受疫情影響極小，使得與上一年同期相比，北京首都機場截至二零二一年六月三十日止六個月的國際旅客流量仍舊呈現大幅下滑趨勢，進而導致相關非航空性業務收入較上一年同期大幅下降。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期公佈的經審計財務報表之編製日期）以來，本公司的財務或貿易狀況概無發生其他重大不利變動。

5. 於資產及合同之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或監事概無於自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期公佈的經審計財務報表之編製日期）以來由本公司所收購或處置或租用，或由本公司擬收購或處置或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，本公司董事或監事概無於本通函日期仍然存續且對本公司業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 競爭性權益

如本附錄第2(b)節所披露，於最後實際可行日期，有兩名執行董事及三名非執行董事同時兼任母公司之總經理或副總經理，而母公司為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第8.10條，該等董事被視為於母公司中擁有權益。

經本公司於二零一八年六月二十八日書面同意後，母公司目前從事大興機場之航空性業務及非航空性業務，且根據本公司與母公司於一九九九年十月二十六日訂立的非競爭承諾之要求，本公司保留對大興機場資產的購買選擇權。因此，母公司與從事北京首都機場之航空性業

務及非航空性業務營運之本公司競爭。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十八日之內幕消息公告，以及本公司於二零二一年四月二十八日刊發截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報之第36至37頁。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人概無擁有任何競爭性權益(如根據上市規則屬本公司的控股股東，則須按照上市規則第8.10條予以披露)。

7. 專家及同意書

下文載列本通函載述其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
創富融資	獲證監會發牌可從事證券及期貨條例第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團

上述專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件並引述其名稱、意見、標誌及資格，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 概無直接或間接擁有本公司任何股權，亦無擁有任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本公司之證券；及
- (b) 概無自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期公佈的經審計財務報表之編製日期)以來於由本公司收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

8. 展示文件

下列文件之副本自本通函日期起計14日內於聯交所網站及本公司網站可供查閱：

- (a) 靈活零售及餐飲資源使用協議；
- (b) 國內零售資源使用協議；
- (c) 餐飲資源使用協議；

- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述的獨立財務顧問的同意書；及
- (f) 本通函。

展示文件：https://www.bcia.com.cn/files/upload/download/qitagonggao/20211009_cn.zip