

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，並明確表示概不會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。



(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

持續關連交易 新增租賃協議及修訂原租賃協議年度上限

謹此提述本公司日期為二零一六年六月二十九日有關收購東環鑫融事項的通函以及本公司日期為二零一七年一月二十七日有關完成收購東環鑫融的股權的公告，其中包括東環鑫融與首創集團及其聯繫人及／或附屬公司之間訂立租賃協議，並構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

於二零一八年五月四日，東環鑫融(本公司的全資附屬公司及作為出租人)與首創集團(本公司的關連人士)訂立新租賃協議，據此進行的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

此外，於二零一八年五月四日，東環鑫融與首創集團訂立補充租賃協議，以收取原租賃協議的租賃物業對應的物業管理費。據此，原租賃協議項下的持續關連交易年度上限需要修訂。

由於有關根據新租賃協議及補充租賃協議擬進行的交易的所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)按合併基準計算低於5%，據此擬進行的交易僅須遵守上市規則第14A章的公告、報告及年度審核規定而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

謹此提述本公司日期為二零一六年六月二十九日有關收購東環鑫融事項的通函以及本公司日期為二零一七年一月二十七日有關完成收購東環鑫融的股權的公告，其中包括東環鑫融與首創集團及其聯繫人及／或附屬公司之間訂立租賃協議，並構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

A. 新租賃協議

於二零一八年五月四日，東環鑫融與首創集團訂立新租賃協議，據此進行的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易。新租賃協議內容如下：

日期

二零一八年五月四日

訂約方

- (i) 東環鑫融(作為出租人)；及
- (ii) 首創集團。

新租賃物業

單位	總建築面積 平方米	租賃協議的有效期	用途	根據租賃協議 應付的月租 (人民幣元)
首創大廈1001A室	81.39	二零一八年五月四日 至二零一九年 五月三日	辦公	22,998.44

支付租金

東環鑫融應收的月租包括物業管理費每月每平方米人民幣24元，但不包括水電費及其他費用。新租賃物業的租金須每半年支付。首創集團亦須負責支付有關新租賃物業的水電費及其他費用。

新租賃協議的重續

新租賃協議可由首創集團在不遲於租期屆滿前90日以書面通知方式，按訂約各方根據當時市況及遵照上市規則所協定之條款重續。

過往交易價值

截至二零一七年十二月三十一日止年度，新租賃物業應收租金約為人民幣197,000元。

B. 東環鑫融與首創集團簽訂補充租賃協議以修訂原租賃協議

謹此提述本公司日期為二零一六年六月二十九日有關收購東環鑫融事項的通函以及本公司日期為二零一七年一月二十七日有關完成收購東環鑫融的股權的公告。於二零一六年六月三日，東環鑫融與首創集團訂立原租賃協議，內容有關首創集團向東環鑫融承租辦公室單位，總建築面積共8,044.13平方米，以及43個停車位，項下交易於完成收購東環鑫融的股權時構成上市規則項下的持續關連交易。

根據原租賃協議，東環鑫融應收該等租賃物業的估計總年租約為人民幣25,294,830元，不包括物業管理費、水電費及其他費用。

於二零一八年五月四日，東環鑫融與首創集團訂立補充租賃協議，約定於原租賃協議屆滿前(即二零一九年十二月五日)，由東環鑫融收取原租賃協議下該等租賃物業對應的物業管理費為每年人民幣2,316,710元(標準為每月每平方米人民幣24元)。除上述修改外，其他條款維持不變。

過往交易價值

截至二零一七年十二月三十一日止年度，原租賃協議的租賃物業應收租金及物業管理費分別約為人民幣25,294,830元及人民幣2,386,000元。

修訂年度上限

董事會估計，訂立新租賃協議及補充租賃協議後，東環鑫融按合併基準計算收取首創集團的年度上限將修訂為：

財政年度	人民幣元
截至二零一八年十二月三十一日止	27,000,000
截至二零一九年十二月三十一日止	29,700,000

上述年度上限乃按公平原則釐定，當中已考慮(a)新租賃物業及原租賃協議的租賃物業於截至二零一七年十二月三十一日止年度的應收租金及物業管理費；(b)基於首創大廈鄰近地區之可比較物業之當時市場租金；(c)基於東環鑫融近期與首創大廈之獨立第三方承租人按公平原則商訂之辦公室租金及物業管理費；(d)基於計及上文(b)及(c)項之當時市場租金，辦公室租金及物業管理費可能於續租時有所調整。

新租賃協議及補充租賃協議項下持續關連交易的理由及裨益

首創集團意向承租新租賃物業作辦公室用途。本公司認為，東環鑫融向首創集團出租新租賃物業乃根據本集團與首創集團的商業需要，於本集團之日常及一般業務範圍內進行。本集團將根據新租賃協議向首創集團收取屬於市值租金水平的穩定及可持續的租金收入。此外，租務管理是東環鑫融之日常及一般業務，訂立補充租賃協議能方便東環鑫融統一管理現時租賃協議有關物業管理費的部分。因此，董事(包括獨立非執行董事)相信，根據新租賃協議及補充租賃協議擬進行的持續關連交易的條款為公平合理、屬正常商業條款或更佳條款在本集團的日常及一般業務範圍之內進行，並符合本公司及股東整體的利益。獨立非執行董事須根據上市規則的規定對持續關連交易進行年度審查，而本公司亦須委聘其外聘核數師對持續關連交易進行年度審查。

概無董事於該等交易中擁有重大利益及須就相關董事會決議案放棄投票。然而，李松平先生及蘇健先生已基於本身在首創集團的董事及/或管理層角色而就相關董事會決議案自願放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，首創集團為本公司控股股東，故首創集團根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，東環鑫融(本公司的全資附屬公司)與關連人士根據新租賃協議及補充租賃協議擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。由於有關根據新租賃協議及補充租賃協議擬進行的交易的所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)按合併基準計算低於5%，據此擬進行的交易僅須遵守上市規則第14A章的公告、報告及年度審核規定而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關訂約方的一般資料

本公司

本公司為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：2868)。本公司為中國領先的大型地產綜合運營商，主要致力於以住宅開發、奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體及土地一級開發作為發展的四大核心業務線，並以高新產業地產及文創產業等創新業務為補充。

東環鑫融

東環鑫融為於中國註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司，主要從事位於北京市東城區朝陽門北大街6號的首創大廈的辦公室物業管理及租賃。

首創集團

首創集團為一間於中國註冊成立的國有企業，由北京市政府直接監管，為本公司的控股股東及本公司的關連人士。

釋義

在本公告內，除另有界定外，下列詞彙具有下列含義：

「董事會」 指 本公司董事會

「首創集團」 指 北京首都創業集團有限公司，一間於一九九四年十月二十六日在中國註冊成立的國有企業，由北京市政府直接監管，為本公司的控股股東及本公司的關連人士

「本公司」或「本集團」	指	首創置業股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868）
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「東環鑫融」	指	北京東環鑫融投資管理有限公司，一間於中國註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司
「H股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的普通股，該等股份於中國境外發行、在聯交所上市及以港元為單位買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「百分比率」	指	上市規則第14.04(9)條所界定之百分比率
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「新租賃協議」	指	東環鑫融與首創集團於二零一八年五月四日就東環鑫融向首創集團出租新租賃物業而訂立的租賃協議
「新租賃物業」	指	新租賃協議項下由首創集團承租的物業單位，即首創大廈1001A室

「原租賃協議」	指	東環鑫融與首創集團於二零一六年六月三日就首創大廈內的若干單位訂立的租賃協議
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「補充租賃協議」	指	東環鑫融與首創集團於二零一八年五月四日就修訂原租賃協議有關東環鑫融收取該等租賃物業對應的物業管理費的補充租賃協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一八年五月四日

於本公告刊發日期，董事會成員包括非執行董事李松平先生(董事長)，執行董事鍾北辰先生(總裁)、李曉斌先生、胡衛民先生及范書斌先生；非執行董事蘇健先生；以及獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生。