

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。



# 首創置業股份有限公司

## BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(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 租賃框架協議

茲提述本公司日期為二零一七年一月二十七日及二零一八年五月四日有關(其中包括)東環鑫融(本公司的全資附屬公司)與首創集團及其附屬公司就租賃位於中國北京市的首創大廈若干物業訂立租賃協議的公告。

於二零一九年十二月六日，東環鑫融與首創集團訂立租賃框架協議，據此，東環鑫融將出租首創大廈的若干物業予首創集團及其附屬公司，為期三年。租賃框架協議將規範化管理現有租賃協議及可能於租賃框架協議有效期內由東環鑫融與首創集團及其附屬公司所訂立有關首創大廈租賃的租賃協議。

由於首創集團為本公司的關連人士，故租賃框架協議項下擬進行的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

由於有關租賃框架協議項下有關年度上限的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但少於5%，故其項下擬進行的交易根據上市規則第14A章僅須遵守公告、申報及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准的規定。

茲提述本公司日期為二零一七年一月二十七日及二零一八年五月四日有關(其中包括)東環鑫融(本公司的全資附屬公司)與首創集團及其附屬公司就租賃位於中國北京市的首創大廈若干物業訂立租賃協議的公告。

於二零一九年十二月六日，東環鑫融與首創集團訂立租賃框架協議，據此，東環鑫融將出租首創大廈的若干物業予首創集團及其附屬公司，為期三年。租賃框架協議將規範化管理現有租賃協議及可能於租賃框架協議有效期內由東環鑫融與首創集團及其附屬公司所訂立有關首創大廈租賃的租賃協議。於租賃框架協議簽署同日，東環鑫融(作為出租人)與首創集團(作為承租人)根據租賃框架協議的適用規定訂立一項續租協議。

## **租賃框架協議**

租賃框架協議的主要條款載列如下：

### **日期**

二零一九年十二月六日

### **訂約方**

- (i) 東環鑫融(本公司的全資附屬公司)；及
- (ii) 首創集團(本公司的關連人士)。

### **期限**

三年(由二零一九年十二月六日起至二零二二年十二月五日(包括首尾兩日)止)

## 有關事宜

根據租賃框架協議，東環鑫融將出租首創大廈中若干物業予首創集團及其附屬公司，而東環鑫融將依據租賃框架協議的條款及適用法律及法規（包括（其中包括）上市規則）與首創集團及其附屬公司就相關租賃訂立最終協議。租賃框架協議將規範化管理現有租賃協議及可能於租賃框架協議有效期內由東環鑫融與首創集團及其附屬公司所訂立有關首創大廈租賃的租賃協議。

## 定價基準

每份租賃協議的租金將（包括租賃物業的物業管理費及其他費用）由租賃協議訂約方以公平原則磋商，按照符合一般商務條款，並參考首創大廈鄰近地區商用或可比較物業（包括（其中包括）具有類似總建築面積及設施的可比較物業）的當時市場租金而定。

## 雜費

有關物業的基礎設施費用（例如水費、電費、燃氣費以及電話及網絡通訊費）及日常維護費用將由首創集團及／或其附屬公司（作為承租人）承擔（倘適用）。該等租賃物業的相關稅費及結構性維修成本將由東環鑫融（作為出租人）承擔（倘適用）。

## 租賃協議期限

根據租賃框架協議及於租賃框架協議有效期內訂立的每份租賃協議的租賃期為三年或以下，每份租賃協議具有延期選擇權，惟須視乎訂約方的磋商結果。

## 年度上限

東環鑫融於下文各指定期間按合併基準計算收取首創集團的年度上限金額(包括物業管理費)將分別為：

期間	人民幣元
由二零一九年十二月六日至二零一九年十二月三十一日	3,918,000
截至二零二零年十二月三十一日止年度	57,503,000
截至二零二一年十二月三十一日止年度	61,729,700
由二零二二年一月一日至二零二二年十二月五日	61,437,000

上述年度上限乃按公平原則釐定，當中已考慮(a)現有租賃協議(包括由首創集團與東環鑫融訂立日期為二零一九年十二月六日的續租協議)項下的已產生或將產生租金及物業管理費；(b)於租賃框架協議的有效期內，首創集團及其附屬公司可能增加或調整辦公室租賃面積；(c)首創大廈鄰近地區可比較物業的當時市場租金及市場租金調整情況；(d)東環鑫融與首創大廈的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收取水平；及(e)計及上文(c)及(d)項的當時市場租金，辦公室租金及物業管理費每年將有約8%的上調幅度。

## 歷史支付金額

本集團於下文各指定期間就租賃首創大廈物業按合併基準計算收取首創集團及其附屬公司的歷史支付金額(包括物業管理費)分別為：

期間	人民幣元
截至二零一七年十二月三十一日止年度	33,710,000
截至二零一八年十二月三十一日止年度	35,563,000
由二零一九年一月一日至二零一九年十二月五日	36,714,000

## 租賃框架協議項下持續關連交易的理由及裨益

本公司認為首創大廈租賃在東環鑫融的日常及一般業務範圍之內進行，向首創集團及其附屬公司出租辦公物業的租金參照市場租金而定，本集團既可獲得長期穩定的租戶，亦可取得穩定的收入。簽訂租賃框架協議，本集團可統籌管理東環鑫融與首創集團及附屬公司的租賃協議，有利於提高首創大廈物業租賃的管理效率。

因此，董事(包括獨立非執行董事)相信，租賃框架協議項下擬進行的交易條款(包括辦公室租金、物業管理費及建議年度上限)為公平合理、屬正常商業條款，且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的整體利益。

除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外，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。

## 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，故其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)與首創集團及其附屬公司根據租賃框架協議項下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。

由於有關租賃框架協議項下有關年度上限的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但少於5%，故其項下擬進行的交易根據上市規則第14A章僅須遵守公告、申報及年度審閱的規定，惟豁免遵守有關通函(包括獨立財務顧問意見)及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（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、文創產業及長租公寓等創新業務為補充。

### 東環鑫融

東環鑫融為於中國註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司，主要從事首創大廈的辦公室物業管理及租賃。

### 首創集團

首創集團為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，下列詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「首創大廈」	指	位於中國北京市東城區朝陽門北大街6號的首創大廈
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，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」	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	具有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，於中國註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「現有租賃協議」	指	由東環鑫融與首創集團及其附屬公司就租賃物業所訂立，且於租賃框架協議簽訂日期依然存續的租賃協議（包括任何有關該等協議的補充協議）
「租賃框架協議」	指	東環鑫融與首創集團訂立日期為二零一九年十二月六日有關出租首創大廈的物業予首創集團及其附屬公司的租賃框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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）
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「物業」	指	由東環鑫融向首創集團及附屬公司出租首創大廈的若干物業
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「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，二零一九年十二月六日

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。