

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)

關連及持續關連交易 租賃合同及委託合同

I. 郎園Park N5項目

於二零二零年四月二日，本公司附屬公司西朗園(作為出租方)與磬園文化(本公司關連人士)(作為承租方)訂立郎園租賃合同，以承租郎園物業開展文創業務。同時，首創郎園(本公司全資附屬公司)與磬園文化訂立郎園委託合同，據此，首創郎園受託運營郎園物業，包括提供招商及運營管理等服務。

II. 金碼大廈項目

於二零二零年四月二日，本公司附屬公司首置文化與嵐達文化(本公司關連人士)訂立金碼委託合同，據此，首置文化受託開發運營金碼物業，包括提供物業改造及運營管理等服務。

上市規則涵義

因磬園文化及嵐達文化均為本公司控股股東首創集團的附屬公司，故均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，郎園交易及金碼交易構成上市規則項下本公司的關連及持續關連交易。

由於有關郎園交易、金碼交易及其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。

緒言

於二零二零年四月二日，本公司附屬公司西朗園(作為出租方)與磬園文化(本公司關連人士)(作為承租方)訂立郎園租賃合同，以承租郎園物業開展文創業務。同時，首創郎園(本公司全資附屬公司)與磬園文化訂立郎園委託合同，據此，首創郎園受託運營郎園物業，包括提供招商及運營管理等服務。

於二零二零年四月二日，本公司附屬公司首置文化與嵐達文化訂立金碼委託合同，據此，首置文化向運營金碼物業提供物業改造及運營管理等服務。

I. 郎園Park N5項目

郎園租賃合同

郎園租賃合同之主要條款載列如下：

1. 日期： 二零二零年四月二日
2. 訂約方： 西朗園(作為出租方)
磬園文化(作為承租方)
3. 期限： 自郎園租賃合同簽署日起至二零二二年十二月三十一日
4. 物業： 北京市石景山區上莊大街18號郎園Park內西北側N5寫字樓，使用權建築面積11,790平方米

5. 精裝修交付： 西朗園按照郎園租賃合同的房屋交付標準約定於二零二零年八月一日向磬園文化交付含精裝修的郎園物業，磬園文化向西朗園支付精裝修服務費用人民幣14,000,000元。磬園文化須於二零二零年四月五日前支付50%，並於二零二零年七月十五日前支付餘下的50%
6. 租金： 每日每平方米人民幣4元，即每月租金人民幣1,434,450元，每三個月為一個繳費期
7. 免租期：
- a. 自郎園租賃合同簽署日起至二零二零年六月三十日
 - b. 二零二一年一月一日至二零二一年一月三十一日
 - c. 二零二二年一月一日至二零二二年一月三十一日
8. 保證金： 磬園文化需要於郎園租賃合同簽署後七個工作日支付等同於三個月租金的保證金，即人民幣4,303,350元

郎園租賃合同的重續

郎園租賃合同可由按訂約各方遵照上市規則重續，而磬園文化擁有優先承租權。

郎園租賃合同項下的交易及建議年度上限之基準

郎園租賃合同於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度的年度上限載列如下：

截至二零二零年十二月三十一日	人民幣8,606,700元
截至二零二一年十二月三十一日	人民幣15,778,950元
截至二零二二年十二月三十一日	人民幣15,778,950元

上述年度上限乃按公平原則釐定，當中已考慮(a)郎園物業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；(b)西朗園與獨立第三方承租人按公平原則商訂之租金水平；及(c)計及上文(a)及(b)項按該物業體量較大及整棟出租的特性予以調整，及適當給予免租期。

郎園物業於郎園租賃合同前並無對外出租的歷史記錄，因此並無過去交易金額。

精裝修服務費乃按公平原則釐定，當中已考慮房屋交付標準的裝修成本並已向上調整。

郎園委託合同

郎園委託合同之主要條款載列如下：

1. 日期： 二零二零年四月二日
2. 訂約方： 磐園文化(作為委託方)
首創郎園(作為受託方)
3. 期限： 自郎園委託合同簽署之日起至郎園租賃合同終止之日
4. 服務事項： 就郎園物業提供(a)根據項目前期策劃定位進行整體招商策劃管理；(b)以委託方的名義對外進行整體招商管理，並指導第三方招商團隊按業態落位進行招商、選商等工作；(c)根據項目發展情況及客群需求，進行招商業態及換商調整；及(d)其他與業態落位及招商管理相關的工作
5. 委託運營費： 首年項目委託管理費為人民幣3,000,000元；次年及以後，每年委託管理費為郎園物業當年對外運營租金收入的15%。此外，磐園文化將分別於二零二零年、二零二一年及二零二二年度支付固定招商佣金人民幣1,740,000元、人民幣720,000元及人民幣170,000元

郎園委託合同的建議年度上限及基準

郎園委託合同於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度的年度上限載列如下：

截至二零二零年十二月三十一日	人民幣4,740,000元
截至二零二一年十二月三十一日	人民幣4,350,000元
截至二零二二年十二月三十一日	人民幣4,120,000元

上述年度上限乃按公平原則釐定，當中已考慮(a)以預計郎園物業租務簽約情況計算的固定招商佣金；(b)預計通過首創郎園的專業運營能力及對外招商管理而提升郎園物業價值後的運營租金收入。

II. 金碼大廈項目

金碼委託合同之主要條款載列如下：

1. 日期：二零二零年四月二日
2. 訂約方：嵐達文化(作為委託方)
首置文化(作為受託方)
3. 期限：自金碼委託合同簽署之日起至二零二二年十二月三十一日
4. 物業：北京市海淀區學清路甲38號金碼大廈一至四層的房屋(由嵐達文化向獨立第三方承租)
5. 服務事項：就金碼物業提供項目規劃定位、裝修改造、設備設施管理、物業服務、招商運營管理等服務事項

6. 委託管理費：按所需委託服務的預計成本收取管理費，包括但不限於首置文科聘用用於委託項目改造、裝修、經營、管理的人員工資、行政辦公費、研究諮詢費、培訓費、委託第三方的運營推廣費、招商佣金費用、後期維修保養費、物業費等

金碼委託合同的建議年度上限及基準

金碼委託合同於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度的年度上限載列如下：

截至二零二零年十二月三十一日	人民幣10,870,000元
截至二零二一年十二月三十一日	人民幣6,500,000元
截至二零二二年十二月三十一日	人民幣6,650,000元

上述年度上限乃按公平原則釐定，當中已考慮按金碼委託合同訂立的委託服務明細所預計的人力、行政、招商及推廣成本並已向上調整。

郎園交易及金碼交易之理由及裨益

文創產業為公司的三大創新業務之一，是公司發展的重點方向，已擁有「郎園」、「詠園」文創雙名片，成功打造首都標桿文創品牌；文創業務線已成功輸出品牌管理，全國累計佈局9個文創園區，並已實現主業聯動，鎖定潛在種子項目。

位於北京市石景山區郎園Park為本集團重點發展的文創園區之一，而郎園物業為園區的一部分。郎園物業項目預計將以青少年素質教育為核心，打造針對全年齡段的集體育、文化、科技、教育等全面一體的一站式教育平台。透過郎園租賃合同及郎園委託合同，本集團不但能從首創創投合作中獲取良好的政

府支持，更能有效地通過輸出品牌管理收取固定租金及招商佣金，從而分散整體運營風險，提高自有資金回報。此外，本集團也能透過收取與郎園物業對外運營租金收入掛鈎的委託管理費享受通過招商管理而提升郎園物業的租賃價值。

而位於北京市海淀區學清路甲38號金碼大廈一至四層的物業由嵐達文化向獨立第三方承租，針對項目所在區域的客群特徵和市場情況，擬將該項目打造為「沉浸式數娛產業聖地」，打造文化科技融合示範基地、電競動漫IP衍生轉化平台、數娛孵化創新工場。首置文科作為本集團文創業務線的一員，受託管理金碼大廈項目，不僅能從委託運營管理中獲取經濟效益，更有助於打造首創數娛品牌、鍛煉管理團隊，為以後的品牌輸出、管理輸出奠定基礎；同時，通過與首創創投合作運營實體項目，充分對接政府及業內資源，有利於首創數娛平台積累和整合產業資源，為後續項目拓展提供支持。

本集團文創業務線將按照各項目的特色及市場情況，透過市場化的調研，調整及釐定輸出品牌管理的各種運營及收費模式，為發展文創業務線輸出管理奠定良好基礎。

董事(包括獨立非執行董事)認為，郎園交易及金碼交易於本集團一般及日常業務過程中按一般或更佳且公平合理的商業條款及不遜於就提供類似服務的獨立第三方的收費水平所訂立，且符合本公司及股東的整體利益，而年度上限亦屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

除李松平及蘇健因彼等於首創集團的董事職務及／或管理層角色而自願放棄投票外，根據上市規則，概無其他董事於郎園交易及金碼交易中擁有重大權益，故概無其他董事須就批准郎園交易及金碼交易的董事會相關決議案放棄投票。

上市規則涵義

因磬園文化及嵐達文化均為本公司控股股東首創集團的附屬公司，故均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，郎園交易及金碼交易構成上市規則項下本公司的關連及持續關連交易。

由於有關郎園交易、金碼交易及其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。

有關本公司及各方之一般資料

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主要業務綫，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。

磬園文化

磬園文化為根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司控股股東首創集團的附屬公司，由首創創投全資持有，及為本公司之關連人士。

嵐達文化

嵐達文化為根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司控股股東首創集團的附屬公司，由首創創投全資持有，及為本公司之關連人士。

首創創投

首創創投為根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事文創產業投資，為本公司控股股東首創集團的附屬公司，及為本公司之關連人士。

西朗園

西朗園為根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事經營位於北京市石景山區的郎園Park，由本公司及天地源藝達(北京)投資有限公司(獨立第三方)分別持有80%及20%股權，並為本公司的附屬公司。

首創郎園

首創郎園為根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事文創產業管理，為本公司間接全資附屬公司。

首置文化

首置文化為根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事文創產業管理，為本公司間接全資附屬公司。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「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，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
「首創郎園」	指	北京首創郎園文化發展有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「首創創投」	指	北京首創創業投資有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為本公司關連人士

「本公司」	指	首創置業股份有限公司，根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市及買賣
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士的人士
「金碼委託合同」	指	首置文化與嵐達文化就委託運營金碼物業於二零二零年四月二日訂立委託開發及運營管理協議
「金碼物業」	指	北京市海淀區學清路甲38號金碼大廈一至四層的房屋
「金碼交易」	指	金碼委託合同項下的交易
「嵐達文化」	指	北京嵐達文化科技發展有限公司，於中國註冊成立的有限公司，由首創創投全資持有，為本公司關連人士
「郎園委託合同」	指	首創郎園與磬園文化就委託運營郎園物業於二零二零年四月二日訂立委託運營合同
「郎園租賃合同」	指	西朗園與磬園文化就租賃郎園項目於二零二零年四月二日訂立房屋租賃合同

「郎園物業」	指	北京市石景山區上莊大街18號郎園Park內西北側N5寫字樓，使用權建築面積11,790平方米
「郎園交易」	指	郎園租賃合同及郎園委託合同項下的交易
「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
「磬園文化」	指	北京磬園文化科技有限公司，於中國註冊成立的有限公司，由首創創投全資持有，為本公司關連人士
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「首置文化」	指	北京首置文化科技發展有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「西朗園」	指	北京西朗園文化發展有限公司，於中國註冊成立的有限公司，於公告當日，由本公司及天地源藝達(北京)投資有限公司(獨立第三方)分別持有80%及20%股權
「%」	指	百分比

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零二零年四月三日

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。