

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，概不就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之任何損失承擔任何責任。



**FOUNDER HOLDINGS LIMITED**  
**方正控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00418)

**持續關連交易**

**租賃辦公室物業  
及  
辦公室物業管理**

**租賃辦公室物業**

茲提述本公司(i)日期為二零二三年十二月二十九日有關租賃辦公室物業之公告，據此，方正電子及方正印捷分別與新方正於二零二三年十二月二十九日訂立租賃協議，以向新方正租賃位於上地方正大廈之若干物業；及(ii)日期為二零二四年六月二十五日有關租賃辦公室物業變更租賃實體之公告，據此新方正博雅自二零二四年七月一日起將承接新方正在二零二四年租賃協議項下的權利和義務。該等租賃協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿。由於方正電子及方正印捷有意續租於上地方正大廈之若干物業，於二零二四年十二月三十日，方正電子及方正印捷分別與新方正博雅訂立新租賃協議，以向新方正博雅租賃位於上地方正大廈之若干物業。二零二五年租賃協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿。

## 辦公室物業管理

茲提述本公司(i)日期為二零二三年十二月二十九日有關辦公室物業管理之公告，據此，方正電子及方正印捷分別與北大管理於二零二三年十二月二十九日訂立管理協議；及(ii)日期為二零二四年五月十七日有關辦公室物業管理變更物業管理實體之公告，據此上海德麟自二零二四年六月一日起將承接北大管理在二零二四年管理協議項下的權利和義務。鑒於辦公室物業管理協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿，於二零二四年十二月三十日，方正電子及方正印捷分別與上海德麟訂立新管理協議，據此，上海德麟將分別提供物業管理服務予方正電子及方正印捷就彼等租賃於上地方正大廈有關的辦公室物業。二零二五年管理協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，新方正持有本公司約30.60%的股權，因此為本公司的控股股東及關連人士。新方正博雅為新方正之間接全資附屬公司，故新方正博雅為新方正之聯繫人。上海德麟為新方正之間接全資附屬公司，故上海德麟為新方正之聯繫人。與此同時，方正電子及方正印捷為本公司全資附屬公司。因此，二零二五年租賃協議及二零二五年管理協議擬進行之交易將為本公司之持續關連交易。

本集團自二零一九年一月一日採用香港財務報告準則第16號，使用經修訂追溯採納法。根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予於一段時間內控制使用已識別資產的權利，則該合約為或包含租賃。然而，誠如香港財務報告準則第16號所允許，本集團已選擇不就於開展日期租期為12個月或以下的租賃，確認使用權資產及租賃負債。反而，本集團按直線法於租期內確認與該等租賃有關的租賃付款為開支。因此，本集團根據二零二五年租賃協議的租賃將為本公司的持續關連交易。

為符合上市規則，基於二零二五年租賃協議及二零二五年管理協議均與方正電子及方正印捷從新方正博雅租賃於上地方正大廈的相同物業相關，因此進行了匯總。由於根據二零二五年租賃協議及二零二五年管理協議擬進行之交易之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)合共超過0.1%但少於5%，故根據二零二五年租賃協議及二零二五年管理協議擬進行之交易須遵守上市規則有關申報、年度審核及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

## 二零二五年租賃協議

茲提述本公司(i)日期為二零二三年十二月二十九日有關租賃辦公室物業之公告，據此，方正電子及方正印捷分別與新方正於二零二三年十二月二十九日訂立租賃協議，以向新方正租賃位於上地方正大廈之若干物業；及(ii)日期為二零二四年六月二十五日有關租賃辦公室物業變更租賃實體之公告，據此新方正博雅自二零二四年七月一日起將承接新方正在二零二四年租賃協議項下的權利和義務。該等租賃協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿。由於方正電子及方正印捷有意續租於上地方正大廈之若干物業，於二零二四年十二月三十日，方正電子及方正印捷分別與新方正博雅訂立新租賃協議，以向新方正博雅租賃位於上地方正大廈之若干物業。二零二五年租賃協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿。

### 方正電子租賃協議的主要條款

承租人	方正電子
出租人	新方正博雅
租賃物業	上地方正大廈1幢1層(部分)、1幢2層(部分)、1幢3層(部分)、1幢4層(部分)及1幢5層(全部)
面積	7,025.70平方米
租期	二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日
租金總額	人民幣9,847,221.12元(約等於10,741,000港元)

**其他主要條款及條件** 租金須以現金每季預付。

在符合上市規則之情況下，承租人須於租約屆滿前最少三個月向出租人發出書面通知，以繼續向出租人租賃有關物業，或在租期屆滿時終止租賃。

除非雙方同意或租約另外允許，以及送達不少於一個月的事先通知，否則任何一方概不得無理提前終止租賃。出租人及承租人各自有權在對方未能符合協議之條款及條件時終止租賃。

若承租人與出租人雙方於合同期滿前三十日內均未提出異議的，本合同自動延續一年，順延次數不超過一次。

#### **方正印捷租賃協議的主要條款**

**承租人** 方正印捷

**出租人** 新方正博雅

**租賃物業** 上地方正大廈1幢2層(部分)、1幢3層(部分)、1幢4層(部分)、1幢地下1層(部分)及2幢地下1層(部分)

**面積** 5,437.21平方米

**租期** 二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日

**租金總額** 人民幣2,501,041.00元(約等於2,728,000港元)

**其他主要條款及條件** 租金須以現金每季預付。

在符合上市規則之情況下，承租人須於租約屆滿前最少三個月向出租人發出書面通知，以繼續向出租人租賃有關物業，或在租期屆滿時終止租賃。

除非雙方同意或租約另外允許，以及送達不少於一個月的事先通知，否則任何一方概不得無理提前終止租賃。出租人及承租人各自有權在對方未能符合協議之條款及條件時終止租賃。

若承租人與出租人雙方於合同期滿前三十日內均未提出異議的，本合同自動延續一年，順延次數不超過一次。

## 訂立二零二五年租賃協議之理由及利益

本集團一直租賃上地方正大廈之若干物業逾十年，作為辦公室。由於方正電子及方正印捷有意續租於上地方正大廈之若干物業，於二零二四年十二月三十日，本集團與新方正博雅訂立租期為十二個月之二零二五年租賃協議，以將租期延續至截至二零二五年十二月三十一日止。

二零二五年租賃協議之條款(包括本集團應付之租金)乃經訂約各方計及(i)本公司向地產代理查詢所得北京上地地區物業之市場租金；(ii)本公司附屬公司與北大方正有關租賃辦公室物業的歷史交易金額；及(iii)來年北京上地地區物業的估計租金後，按公平原則磋商後達成。

董事(包括獨立非執行董事)認為，二零二五年租賃協議訂明之交易乃屬公平合理，並在本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，且符合本公司及其股東之整體利益。

## 二零二五年管理協議

茲提述本公司(i)日期為二零二三年十二月二十九日有關辦公室物業管理之公告，據此，方正電子及方正印捷分別與北大管理於二零二三年十二月二十九日訂立管理協議；及(ii)日期為二零二四年五月十七日有關辦公室物業管理變更物業管理實體之公告，據此上海德麟自二零二四年六月一日起將承接北大管理在二零二四年管理協議項下的權利和義務。鑒於辦公室物業管理協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿，於二零二四年十二月三十日，方正電子及方正印捷分別與上海德麟訂立新管理協議，據此，上海德麟將分別提供物業管理服務予方正電子及方正印捷就彼等租賃於上地方正大廈有關的辦公室物業。二零二五年管理協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿。

## 方正電子管理協議的主要條款

訂約方	(i) 方正電子；及  (ii) 上海德麟
管理物業	上地方正大廈1幢1層(部分)、1幢2層(部分)、1幢3層(部分)、1幢4層(部分)及1幢五層(全部)
面積	7,025.70平方米
合約期	二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日
年度管理費總額	人民幣2,564,380.56元(約等於2,797,000港元)
其他主要條款及條件	管理費須以現金每月預付。  方正電子須支付若干其他費用，包括水、電及其他公用設施費用。  如果相關租賃協議終止，或北大管理與業主方的物業服務合同終止或解除，雙方均有權單方終止本合同。

## 方正印捷管理協議的主要條款

訂約方	(i) 方正印捷；及  (ii) 上海德麟
管理物業	上地方正大廈1幢2層(部分)、1幢3層(部分)、1幢4層(部分)、1幢地下1層(部分)及2幢地下1層(部分)
面積	5,437.21平方米
合約期	二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日
年度管理費總額	人民幣1,702,501.68元(約等於1,857,000港元)

**其他主要條款及條件** 管理費須以現金每月預付。

方正電子須支付若干其他費用，包括水、電及其他公用設施費用。

如果相關租賃協議終止，或北大管理與業主方的物業服務合同終止或解除，雙方均有權單方終止本合同。

### **訂立二零二五年管理協議之理由及利益**

本集團一直租賃上地方正大廈之若干物業逾十年，作為辦公室。由於此前管理協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿，本集團訂立二零二五年管理協議，以將物業管理服務延續至截至二零二五年十二月三十一日止。

二零二五年管理協議之條款(包括本集團應付之管理費)乃經訂約各方計及(i)本公司向地產代理查詢所得北京上地地區物業之市場管理費；(ii)本公司附屬公司與北大管理及上海德麟有關辦公室物業管理服務的歷史交易金額；及(iii)來年北京上地地區的估計管理費後，按公平原則磋商後達成。

董事(包括獨立非執行董事)認為，二零二五年管理協議訂明之交易乃屬公平合理，並在本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，且符合本公司及其股東之整體利益。

### **本集團之資料**

本集團主要從事有關媒體及非媒體行業，包括財務機構、企業及政府部門之軟件開發及提供系統集成服務業務。為建立電腦系統，本集團為其客戶採購信息硬件產品，亦提供軟件及硬件方案予其客戶，及供其軟件開發業務之用。

## 新方正博雅及上海德麟之資料

新方正博雅為新方正之間接全資附屬公司，故新方正博雅為新方正之聯繫人。

新方正博雅主要從事物業管理、非居住房地產租賃、停車場服務、企業管理、會議及展覽服務及酒店管理。

上海德麟為新方正之間接全資附屬公司，故上海德麟為新方正之聯繫人。

上海德麟主要從事物業管理、物業服務評估、商業綜合體管理服務、非居住房地產租賃、住房租賃、園區管理服務及停車場服務。

截至本公告日期，新方正之最終控股股東為中國平安，其持有新方正之66.51%的股權權益及本公司之控股股東，主要從事保險、銀行、投資和互聯網金融產品和服務之業務。

珠海華發集團有限公司(代表珠海國資)間接持有新方正之28.5%的股權權益，主要從事房地產開發及經營；新方正的餘下的股權權益由珠海市方正一號企業管理合夥企業(有限合夥)(1.63%)及珠海市方正二號企業管理合夥企業(有限合夥)(3.36%)直接持有，彼等均為北大方正等五家公司的債權人的持股平台公司。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，新方正持有本公司約30.60%的股權，因此為本公司的控股股東及關連人士。新方正博雅為新方正之間接全資附屬公司，故新方正博雅為新方正之聯繫人。上海德麟為新方正之間接全資附屬公司，故上海德麟為新方正之聯繫人。與此同時，方正電子及方正印捷為本公司全資附屬公司。因此，二零二五年租賃協議及二零二五年管理協議擬進行之交易將為本公司之持續關連交易。

本集團自二零一九年一月一日採用香港財務報告準則第16號，使用經修訂追溯採納法。根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予於一段時間內控制使用已識別資產的權利，則該合約為或包含租賃。然而，誠如香港財務報告準則第16號所允許，本集團已選擇不就於開展日期租期為12個月或以下的租賃，確認使用權資產及租賃負債。反而，本集團按直線法於租期內確認與該等租賃有關的租賃付款為開支。因此，本集團根據二零二五年租賃協議的租賃將為本公司的持續關連交易。

為符合上市規則，基於二零二五年租賃協議及二零二五年管理協議均與方正電子及方正印捷從新方正博雅租賃於上地方正大廈的相同物業相關，因此進行了匯總。由於根據二零二五年租賃協議及二零二五年管理協議擬進行之交易之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)合共超過0.1%但少於5%，故根據二零二五年租賃協議及二零二五年管理協議擬進行之交易須遵守上市規則有關申報、年度審核及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於二零二五年租賃協議及二零二五年管理協議中擁有重大權益而將須就批准二零二五年租賃協議及二零二五年管理協議之相關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，下列詞語具有以下涵義：

「二零二五年租賃協議」	指	方正電子租賃協議及方正印捷租賃協議
「二零二五年管理協議」	指	方正電子管理協議及方正印捷管理協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	Founder Holdings Limited(方正控股有限公司*)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00418)

「關連人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「北大方正等五家公司」	指	北大方正集團有限公司、北大方正信息產業集團有限公司、方正產業控股有限公司、北大醫療產業集團有限公司及北大資源集團有限公司
「方正印捷」	指	北京方正印捷數碼技術有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司，主要從事軟件開發及系統集成業務
「方正印捷租賃協議」	指	方正印捷與新方正博雅就方正印捷向新方正博雅租賃位於上地方正大廈之若干物業而於二零二四年十二月三十日訂立之租賃協議，租期為十二個月，截至二零二五年十二月三十一日止
「方正印捷管理協議」	指	方正印捷與上海德麟於二零二四年十二月三十日訂立之管理協議，據此，上海德麟將提供物業管理服務予方正印捷就受方正印捷租賃協議制約有關的辦公室物業，合約期為十二個月，截至二零二五年十二月三十一日止
「方正電子」	指	北京北大方正電子有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司，主要從事軟件開發及系統集成業務
「方正電子租賃協議」	指	方正電子與新方正博雅就方正電子向新方正博雅租賃位於上地方正大廈之若干物業而於二零二四年十二月三十日訂立之租賃協議，租期為十二個月，截至二零二五年十二月三十一日止

「方正電子管理協議」	指	方正電子與上海德麟於二零二四年十二月三十日訂立之管理協議，據此，上海德麟將提供物業管理服務予方正電子就受方正電子租賃協議制約有關的辦公室物業，合約期為十二個月，截至二零二五年十二月三十一日止
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「新方正」	指	於本公告日期，新方正控股發展有限責任公司，一間於中華人民共和國註冊成立之有限責任公司，通過其全資附屬公司方正信息產業有限責任公司間接持有的本公司約30.60%之股權
「新方正博雅」	指	北京新方正博雅不動產管理有限公司，一間於中國註冊成立之公司
「北大方正」	指	北大方正集團有限公司，在轉讓方正信息產業有限責任公司的全部股權至新方正前，曾為本公司的控股股東

「中國平安」	指	中國平安保險(集團)股份有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任股份公司，其H股在聯交所上市，股票代號為02318及其A股在上海證券交易所上市，股票代號為601318，截至本公告日期為本公司的最終控股股東
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上地方正大廈」	指	位於中國北京市海澱區上地第5街9號(亦稱上地信息產業基地)之上地方正大廈
「上海德麟」	指	上海德麟物業管理有限公司，一間於中國註冊成立之公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則賦予之相同涵義
「%」	指	百分比

承董事會命  
方正控股有限公司  
主席  
齊子鑫

香港，二零二四年十二月三十日

本公告所採用匯率為人民幣1.00元兌1.0908港元，僅作說明用途。

於本公告日期，董事會由執行董事齊子鑫先生(主席)、張建國先生(總裁)、邵行先生、王進超先生、吳婧女士及李碩豐先生，以及獨立非執行董事陳仲裁先生、賴雅明先生及翟志勝先生組成。

\* 僅供識別