

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)

須予披露交易

通過增資入股項目公司方式共同開發地塊

董事會欣然宣佈，於二零一九年二月二十日，首創新都(本公司全資附屬公司)、大洋致誠(獨立第三方)、西直河村經濟合作社(獨立第三方)及項目公司訂立合作協議，內容有關(其中包括)首創新都擬通過增資入股方式取得項目公司49%股權，並提供股東借款予項目公司，用於開發位於中國北京朝陽區十八里店鄉西直河村五環外的地塊。該地塊將用作發展租賃住房項目。

根據該協議，首創新都同意向項目公司增資人民幣4,900,000元，以取得項目公司49%股權，並向項目公司提供股東借款不超過910,000,000元，用於開發地塊。

由於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部少於25%，故合作協議項下擬進行之交易構成本公司的須予披露交易，因此根據上市規則第14章須遵守申報及公佈規定。

董事會欣然宣佈，於二零一九年二月二十日，首創新都(本公司全資附屬公司)、大洋致誠(獨立第三方)、西直河村經濟合作社(獨立第三方)及項目公司訂立合作協議，內容有關(其中包括)首創新都擬通過增資入股方式取得項目公司49%股權，並提供股東

借款予項目公司，用於開發位於中國北京朝陽區十八里店鄉西直河村五環外的地塊。該地塊將用作發展租賃住房項目。

合作協議的主要條款載於下文。

合作協議

日期： 二零一九年二月二十日

訂約方： (a) 首創新都，本公司全資附屬公司；

(b) 大洋致誠；

(c) 西直河村經濟合作社；及

(d) 項目公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，大洋致誠、西直河村經濟合作社、項目公司及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

代價： 於本公告日期，項目公司的註冊資本為人民幣1,000,000元，由大洋致誠全資擁有。根據合作協議，首創新都及大洋致誠同意在取得必要的政府批文後分別向項目公司註冊資本增資人民幣4,900,000元及人民幣4,100,000元。於增資完成後，項目公司的經擴大註冊資本將分別由首創新都及大洋致誠持有49%及51%。

此外，首創新都同意向項目公司提供不超過人民幣910,000,000元，作為股東借款。其餘項目發展所需資金將通過向外部金融機構融資解決。

對項目公司的資本承擔將由本集團透過內部資源撥付。

對項目公司的增資金額及對項目公司作出的股東借款承擔乃由訂約方參考(其中包括)該地塊的拆遷成本及賠償、開發成本及整體資金需求後公平磋商釐定。

企業管治： 項目公司董事會將由首創新都及大洋致誠提名的董事組成，首創新都委派兩名，大洋致誠委派一名，而董事會決議案須經全體董事一致同意方可通過。

利潤分享： 在根據合作協議約定扣除成本及開支、償還股東貸款及任何外部銀行貸款後，從項目公司有現金淨流入次年開始，除稅後溢利的25%及75%將分別分派予大洋致誠及首創新都。

於增資完成後，本集團並不擁有項目公司董事會的控制權，預計項目公司將不會綜合併入本集團的財務報表。

該地塊

西直河村經濟合作社擁有該地塊的所有權。該地塊的經營權由項目公司以土地佔用方式取得，有關土地佔用手續已獲北京市規劃和國土資源管理委員會、朝陽區政府及北京市規劃和國土資源管理委員會朝陽區分局批准。

該地塊的詳情載列如下：

地理位置：朝陽區十八里店鄉西直河村五環外

該地塊總面積：14.08公頃

該地塊總建設規模：400,000平方米

土地使用權性質：租賃住房

運營期：40年

向西直河村經濟合作社
支付的款項：項目公司將每年向西直河村經濟合作社支付佔用該地塊的費用，自國土部門向項目公司批准並核發佔地手續之日起為期43年(含3年建設期)

根據合作協議，待該地塊上的物業完成開發後，首創新都將獨自有權運營管理該等物業不少於40年。

增資入股項目公司及訂立合作協議的理由及裨益

本集團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。本集團積極響應十九大「房住不炒」和「加快建設多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度」指示精神，踐行國企責任，積極拓展長租公寓，故本集團已於二零一八年在北京、天津落地兩個存量項目改造後的長租公寓項目。該地塊將建設成為本集團集體用地租賃住房業務的首個項目，為公司長租公寓業

務的大規模發展打下堅實的基礎，進一步完善本集團在長租公寓業務板塊的佈局，提升公司長租公寓業務能力，為本集團今後立足租賃房建設領域、建立租賃房開發業務的發展平台、打造長租公寓品牌、完善城市綜合營運商經營模式打下堅實基礎。

董事會(包括獨立非執行董事)認為合作協議的條款及據此擬進行的交易誠屬公平合理，乃按一般商業條款在本集團日常及一般業務過程中訂立，符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部少於25%，故合作協議項下擬進行之交易構成本公司的須予披露交易，因此根據上市規則第14章須遵守申報及公佈規定。

訂約方之一般資料

本公司

本公司為於中國註冊成立之股份有限公司，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，並以高新產業地產及文創產業等創新業務為補充。

首創新都

首創新都為根據中國法律註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司，於本公告日期，由本公司及聚源信誠(天津)商業管理合夥企業(有限合夥)(為本公司全資附屬企業)分別持股51%及49%。首創新都主要於中國從事發展及投資房地產。

大洋致誠

大洋致誠為根據中國法律註冊成立之有限公司。大洋致誠主要於中國從事發展及投資房地產。

項目公司

項目公司為根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事發展及運營該地塊。於增資完成後，項目公司之經擴大註冊資本將由首創新都及大洋致誠分別持有49%及51%。

由於項目公司在近期成立之後，並無重大業務營運(取得該地塊的經營權除外)及並無錄得重大溢利或虧損，故並無就項目公司編制財務報表。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有下文賦予之涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「增資入股」	指	根據合作協議，向項目公司注入註冊資本
「首創新都」	指	北京首創新都置業有限公司，根據中國法律註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「合作協議」	指	由首創新都、大洋致誠、西直河村經濟合作社及項目公司於二零一九年二月二十日訂立的於十八里店鄉西直河村集體土地租賃住房項目合作入股聯營合同，內容有關(其中包括)首創新都擬通過增資入股方式取得項目公司49%股權，並提供股東借款事宜

「本公司」	指	首創置業股份有限公司，根據中國法律註冊成立之股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市及買賣
「增資完成」	指	完成增資入股工商變更手續
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「大洋致誠」	指	北京大洋致誠投資管理集團有限公司，根據中國法律註冊成立之有限公司
「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
「項目公司」	指	北京致誠鑫達物業管理有限公司，根據中國法律註冊成立之有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「該地塊」	指	北京朝陽區十八里店鄉西直河村五環外之四幅土地

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「西直河村經濟合作社」	指	北京市朝陽區十八里店鄉西直河村經濟合作社，為北京朝陽區十八里店鄉西直河村之一個合作性經濟組織
「%」	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，二零一九年二月二十日

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。