

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)

- (1) 完成收購東環鑫融的股權；
- (2) 延長有關收購重慶潤智及瀋陽吳華股權的最後完成日期；
- 及
- (3) 持續關連交易

謹此提述本公司日期為二零一六年六月二十九日有關(其中包括)收購事項的該通函以及本公司日期為二零一六年十月三十一日有關延長若干收購事項的最後完成日期的公告。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

完成收購東環鑫融的股權

董事會欣然宣佈，東環股權轉讓協議的所有先決條件已經達成而收購東環鑫融股權一事已經完成(「完成」)。於完成後，東環鑫融已成為本公司的全資附屬公司而其股東貸款乃應付予本集團。

延長有關收購重慶潤智及瀋陽吳華股權的最後完成日期

由於需要更多時間以達成重慶股權轉讓協議及瀋陽股權轉讓協議的若干完成條件，該等協議的相關訂約方已經以書面方式協定，將相關完成條件須予達成或獲豁免(視情況而定)的有關日期由二零一七年一月三十一日延展至二零一七年六月三十日或相關訂約方可能以書面方式協定的有關較後日期。

持續關連交易

於完成後，東環鑫融已成為本公司的全資附屬公司，東環鑫融與首創集團及其聯繫人及／或附屬公司之間的持續交易因此已成為上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

於完成前，東環鑫融與該等承租人（彼等為本公司的關連人士）已訂立該等租賃協議，據此擬進行的交易因此於完成後構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

上市規則的涵義

於本公告日期，該等承租人為首創集團的聯繫人及／或附屬公司而首創集團為本公司控股股東，故該等承租人根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，東環鑫融（於完成後為本公司的全資附屬公司）與該等承租人根據該等租賃協議擬進行的交易於完成後構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於有關根據該等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（其中包括）收購事項的該通函以及本公司日期為二零一六年十月三十一日有關延長若干收購事項的最後完成日期的公告。

完成收購東環鑫融的股權

董事會欣然宣佈，東環股權轉讓協議的所有先決條件已經達成而收購東環鑫融股權一事已經完成（「完成」）。於完成後，東環鑫融已成為本公司的全資附屬公司而其股東貸款乃應付予本集團。

延長有關收購重慶潤智及瀋陽吳華股權的最後完成日期

由於需要更多時間以達成重慶股權轉讓協議及瀋陽股權轉讓協議的若干完成條件，該等協議的相關訂約方已經以書面方式協定，將相關完成條件須予達成或獲豁免（視情況而定）的有關日期由二零一七年一月三十一日延展至二零一七年六月三十日或相關訂約方可能以書面方式協定的有關較後日期。

除上文所述者外，重慶股權轉讓協議及瀋陽股權轉讓協議的所有其他條款維持不變並繼續具備十足效力及作用。

持續關連交易

於完成後，東環鑫融已成為本公司的全資附屬公司，東環鑫融與首創集團及其聯繫人及／或附屬公司之間的持續交易因此已成為上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

於完成前，東環鑫融與該等承租人（彼等為本公司的關連人士）已訂立該等租賃協議，據此擬進行的交易因此於完成後構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

該等租賃協議的主要條款載列如下：

(a) 首創金融資產租賃協議

日期

二零一五年二月二日

訂約各方

- (i) 東環鑫融（作為出租人）；及
- (ii) 首創金融資產（作為承租人）。

租賃物業

東環鑫融向首創金融 資產出租的物業	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303-305室	1,362.62	二零一四年十二月五日至 二零一七年十二月四日	辦公	397,885

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。租賃物業的租金須每季支付。首創金融資產亦須負責支付有關租賃物業的水電費及其他費用。

租賃協議的重續

首創金融資產租賃協議可由首創金融資產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。

(b) 首創貿易租賃協議

日期

二零一五年三月十七日

訂約各方

- (i) 東環鑫融(作為出租人)；及
- (ii) 首創貿易(作為承租人)。

租賃物業

東環鑫融向首創貿易 出租的物業	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807室	203.27	二零一五年三月六日至 二零一七年三月五日	辦公	53,172

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。租賃物業的租金須每月支付。首創貿易亦須負責支付有關租賃物業的水電費及其他費用。

租賃協議的重續

首創貿易租賃協議可由首創貿易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。

(c) 首創華夏租賃協議

日期

二零一五年二月二十六日

訂約各方

- (i) 東環鑫融(作為出租人)；及
- (ii) 首創華夏／首創資本投資(作為承租人)。

租賃物業

東環鑫融向首創華夏 出租的物業	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911室	159.20	二零一五年四月一日至 二零一七年三月三十一日	辦公	38,739

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。租賃物業的租金須每月支付。首創華夏／首創資本投資亦須負責支付有關租賃物業的水電費及其他費用。

租賃協議的重續

首創華夏租賃協議可由首創資本投資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。

(d) 北京首創資產租賃協議

日期

二零一五年九月九日

訂約各方

- (i) 東環鑫融 (作為出租人) ; 及
- (ii) 北京首創資產 (作為承租人) 。

租賃物業

東環鑫融向北京首創 資產出租的物業	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603-605室	604.16	二零一五年九月十日至 二零一七年九月九日	辦公	143,337

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。租賃物業的租金須每月支付。北京首創資產亦須負責支付有關租賃物業的水電費及其他費用。

租賃協議的重續

北京首創資產租賃協議可由北京首創資產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。

(e) 北京首創大河租賃協議

日期

二零一六年三月一日

訂約各方

- (i) 東環鑫融 (作為出租人) ; 及
- (ii) 北京首創大河 (作為承租人) 。

租賃物業

東環鑫融向北京首創 大河出租的物業	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818-819室	308.63	二零一六年三月一日至 二零一九年二月二十八日	辦公	91,997

支付租金

東環鑫融應收的總年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。租賃物業的租金須每季支付。北京首創大河亦須負責支付有關租賃物業的水電費及其他費用。

租賃協議的重續

北京首創大河租賃協議可由北京首創大河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。

(f) 北京首創新城租賃協議

日期

二零一六年三月十日

訂約各方

- (i) 東環鑫融(作為出租人)；及
- (ii) 北京首創新城(作為承租人)。

租賃物業

東環鑫融向北京首創 新城出租的物業	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910室	253.06	二零一六年三月十五日至 二零一七年三月十四日	辦公	69,275

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。租賃物業的租金須每月支付。北京首創新城亦須負責支付有關租賃物業的水電費及其他費用。

租賃協議的重續

北京首創新城租賃協議可由北京首創新城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。

建議年度上限及基準

該等承租人於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度已向東環鑫融支付有關租賃物業的租金及管理費總額以及該等租賃協議項下交易的年度上限載列如下：

該等承租人與東環鑫融之間的過往交易金額(包括租金及物業管理費)(財政年度)：
人民幣元

二零一四年十二月三十一日	2,722,573
二零一五年十二月三十一日	8,028,787
二零一六年十二月三十一日	9,339,434

董事會估計，該等租賃協議項下租賃於截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度的年度上限分別為人民幣10,274,000元、人民幣11,301,400元及人民幣12,431,540元。

上述年度上限乃按公平原則釐定，當中已考慮(a)該等承租人根據該等租賃協議於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個財政年度須向東環鑫融支付的租金及管理費；(b)基於本公司諮詢獨立物業估值師戴德梁行有限公司所知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租金，首創大廈內組成租賃物業之辦公室單位及停車位之位置之當時市場租金；(d)基於計及上文(b)及(c)項之當時市場租金，該等租賃協議項下租賃之可能予以重續。

進行持續關連交易的理由及裨益

上述商業物業(即首創大廈)現時由該等承租人自用作辦公室。本公司認為，東環鑫融向該等承租人出租有關商業物業乃根據本集團與首創集團及其附屬公司的商業需要，於本集團之日常及一般業務範圍內進行。此外，本集團將根據該等租賃協議向該等承租人收取屬於市值租金水平的穩定及可持續的租金收入。

董事(包括獨立非執行董事)相信，根據該等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及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。

除李松平先生、孫寶杰女士、孫少林先生、蘇健先生及楊維彬先生已基於本身在首創集團的董事職位或高級管理層角色而就相關董事會決議案(如適用)放棄投票外，就本公司所知以及經作出一切合理查詢後，概無其他董事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，該等承租人為首創集團的聯繫人及／或附屬公司而首創集團為本公司控股股東，故該等承租人根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，東環鑫融(於完成後為本公司的全資附屬公司)與該等承租人根據該等租賃協議擬進行的交易於完成後構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於有關根據該等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。

有關訂約各方的一般資料

本公司及本集團

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）。本集團為中國大型地產營運商，聚焦住宅開發、奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體及土地一級開發為核心業務線。

東環鑫融

東環鑫融為本公司的全資附屬公司及於中國成立的公司，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。

首創金融資產

首創金融資產為於中國成立的有限公司及首創集團的附屬公司，主要從事互聯網金融。

首創貿易

首創貿易為首創集團的分公司，主要從事化工產品經銷。

首創華夏

首創華夏為於中國成立的有限公司及由首創集團持有40%權益，主要從事金融資產管理。

首創資本投資

首創資本投資為於中國成立的有限公司及首創集團的附屬公司，主要從事投資管理。

北京首創資產

北京首創資產為於中國成立的有限公司及首創集團的附屬公司，主要從事投資與資產管理。

北京首創大河

北京首創大河為於中國成立的有限公司及首創集團的附屬公司，主要從事項目投資。

北京首創新城

北京首創新城為於中國成立的有限公司及首創集團的附屬公司，主要從事投資與資產管理。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及用語具有以下涵義：

「北京首創資產」	指	北京首創資產管理有限公司，一間在中國成立的有限公司
「北京首創資產租賃協議」	指	東環鑫融與北京首創資產於二零一五年九月九日就東環鑫融向北京首創資產出租物業而訂立的租賃協議
「北京首創大河」	指	北京首創大河投資有限公司，一間在中國成立的有限公司
「北京首創大河租賃協議」	指	東環鑫融與北京首創資產於二零一六年三月一日就東環鑫融向北京首創大河出租物業而訂立的租賃協議
「首創資本投資」	指	北京首創資本投資管理有限公司，一間在中國成立的有限公司
「北京首創新城」	指	北京首創新城鎮建設投資基金管理有限公司，一間在中國成立的有限公司
「北京首創新城租賃協議」	指	東環鑫融與北京首創新城於二零一六年三月十日就東環鑫融向北京首創新城出租物業而訂立的租賃協議
「首創華夏」	指	首創華夏(天津)股權投資基金管理有限公司，一間在中國成立的有限公司

「首創華夏租賃協議」	指 東環鑫融與首創華夏於二零一五年二月二十六日就東環鑫融向首創華夏出租物業而訂立的租賃協議以及東環鑫融、首創華夏與首創資本投資於二零一六年五月二十三日就首創資本投資取代首創華夏作為東環鑫融所出租的物業於二零一六年六月一日至二零一七年三月三十一日止期間的承租人而訂立的相關補充協議
「首創金融資產」	指 北京首創金融資產交易信息服務股份有限公司，一間在中國成立的有限公司
「首創金融資產租賃協議」	指 東環鑫融與首創金融資產於二零一五年二月二日就東環鑫融向首創金融資產出租物業而訂立的租賃協議
「首創貿易」	指 北京首都創業集團有限公司貿易分公司，為首創集團之分公司
「首創貿易租賃協議」	指 東環鑫融與首創貿易於二零一五年三月十七日就東環鑫融向首創貿易出租物業而訂立的租賃協議
「關連人士」	指 具有上市規則所界定的涵義

「該等租賃協議」	指	北京首創資產租賃協議、北京首創大河租賃協議、北京首創新城租賃協議、首創華夏租賃協議、首創金融資產租賃協議及首創貿易租賃協議
「該等承租人」	指	北京首創資產、北京首創大河、北京首創新城、首創華夏、首創資本投資、首創金融資產及首創貿易
「平方米」	指	平方米

本公告所載的若干金額及百分比數字已經約整。因此，若干列表顯示的數字未必為有關數字的計算總和。

承董事會命
首創置業股份有限公司
 公司秘書
李斯維

香港，二零一七年一月二十七日

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)，執行董事唐軍先生(總裁)；非執行董事孫寶杰女士、孫少林先生、蘇健先生及楊維彬先生；以及獨立非執行董事王洪先生、李旺先生及黃翼忠先生。