

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)

### 主要交易

#### 提供財務資助及擔保予項目公司

謹此提述本公司日期為二零一九年二月二十日的公告，內容有關首創新都(本公司全資附屬公司)擬通過增資入股取得項目公司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。有關交易於二零一九年四月十日交割。於本公告刊發日期，項目公司由首創新都及大洋致誠(獨立第三方)分別持股49%及51%。

該地塊將建設集體土地租賃住房項目(建築總規模約40萬平方米)。為提供該地塊開發建設所需資金及補充項目公司流動資金，項目公司(i)訂立銀團貸款協議以借入不高於人民幣3,300,000,000元的銀團貸款，期限為24年，利率為LPR加0.1%(每屆滿12個月時根據屆時LPR予以調整)；及(ii)擬向中國合資格投資者非公開發行本金總額不高於人民幣2,000,000,000元的項目收益專項債券，期限不超過15年。

#### 就銀團貸款提供擔保

於二零一九年十二月二十七日，本公司與貸款銀行訂立銀團貸款擔保協議，據此，本公司同意，就項目公司於融資文件下所承擔的全部還款責任提供保證擔保。

### **就項目收益專項債券提供財務資助及擔保**

根據項目收益專項債券還款約定，項目公司自該地塊所獲得的收益，於扣除相關約定成本及費用後，須劃轉至償債資金特別賬戶內，用於支付債券本金及利息。

於二零一九年十二月二十七日，本公司(i)與項目公司及中信銀行北京新興支行訂立差額補足協議，據此，本公司同意，於項目收益專項債券存續期間，倘特別賬戶的餘額不足以償還債券本金及利息，本公司須於特別賬戶中補足有關差額；及(ii)簽訂債券擔保函件，以就項目公司於項目收益專項債券下所承擔的全部還款責任提供擔保。

### **上市規則的涵義**

就銀團貸款擔保協議、差額補足協議及債券擔保函件項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)，與股東借款所適用者合併計算後，為超過25%但全部少於100%，故訂立該等協議構成本公司的主要交易，並因此根據上市規則第14章須遵守有關申報、公告及股東批准的規定。

本公司將召開並舉行臨時股東大會，以供股東考慮並酌情批准該等協議及其項下擬進行的交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於該等協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，並因此概無股東須於臨時股東大會上放棄投票。

本公司將按照上市規則的規定於二零二零年一月二十日或之前寄發通函予股東，當中載有(其中包括)(i)該等協議及其項下擬進行交易的詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)上市規則所規定的其他資料；及(iv)臨時股東大會通告。

該等協議及其項下擬進行的交易須(其中包括)獲得股東批准，而有關批准未必能取得。股東及潛在投資者於買賣股份時應審慎行事。







鑒於上文所述，董事認為，該等協議及其項下擬進行的交易屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東整體的利益。

## 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主要業務線，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。

### 項目公司

項目公司為根據中國法律註冊成立的有限公司，主要開發及運營該地塊。項目公司由首創新都（本公司全資附屬公司）及大洋致誠（獨立第三方）分別持股49%及51%。項目公司為本集團的聯屬公司。

### 貸款銀行

中國郵政儲蓄銀行為根據中國法律註冊成立的股份商業銀行，其H股於聯交所主板上市（股份代號：1658）。

浦發銀行為根據中國法律註冊成立的股份商業銀行，其A股於上海證券交易所上市（股票代碼：600000）。

### 中信銀行

中信銀行為根據中國法律註冊成立的股份商業銀行，其A股於上海證券交易所上市（股票代碼：601998）及H股於聯交所主板上市（股份代號：998）。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，貸款銀行及中信銀行北京新興支行及彼等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。

## 上市規則的涵義

就銀團貸款擔保協議、差額補足協議及債券擔保函件項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)，與股東借款所適用者合併計算後，為超過25%但全部少於100%，故訂立該等協議構成本公司的主要交易，並因此根據上市規則第14章須遵守有關申報、公告及股東批准的規定。

本公司將召開並舉行臨時股東大會，以供股東考慮並酌情批准該等協議及其項下擬進行的交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於該等協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，並因此概無股東須於臨時股東大會上放棄投票。

本公司將按照上市規則的規定於二零二零年一月二十日或之前寄發通函予股東，當中載有(其中包括)(i)該等協議及其項下擬進行交易的詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)上市規則所規定的其他資料；及(iv)臨時股東大會通告。

該等協議及其項下擬進行的交易須(其中包括)獲得股東批准，而有關批准未必能取得。股東及潛在投資者於買賣股份時應審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有下文載列之涵義：

「該等協議」	指	銀團貸款擔保協議、差額補足協議及債券擔保函件
「董事會」	指	本公司董事會
「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的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「中信銀行」	指	中信銀行股份有限公司

「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股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：2868)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「合作協議」	指	首創新都、大洋致誠、北京市朝陽區十八里店鄉西直河村經濟合作社與項目公司就該地塊上的租賃住房項目所訂立日期為二零一九年二月二十日的合作入股聯營協議
「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的有限公司
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將予召開的臨時股東大會，以供考慮並批准該等協議及其項下擬進行的交易
「融資文件」	指	銀團貸款協議、擔保協議、質押合同、抵押合同、轉讓證明書(如有)及貸款銀行與項目公司指明屬上述文件的其他文件
「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
「貸款銀行」	指	中國郵政儲蓄銀行北京東城區支行及浦發銀行北京分行
「債券擔保函件」	指	本公司以項目公司為受益人所簽訂日期為二零一九年十二月二十七日的擔保函件
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「LPR」	指	中國的全國銀行間同業拆借中心不時公佈的五年期以上的貸款市場報價利率
「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的有限公司
「中國郵政儲蓄銀行」	指	中國郵政儲蓄銀行股份有限公司
「項目收益專項債券」	指	項目公司於上海證券交易所非公開發行的債券，本金總額不高於人民幣2,000,000,000元，期限不超過15年
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「合資格投資者」	指	符合《公司債券發行與交易管理辦法》、《證券期貨投資者適當性管理辦法》及《上海證券交易所債券市場投資者管理辦法》的規定的機構投資者
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股份」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的股份，包括內資股、非H股外資股及H股
「股東」	指	本公司股東
「股東借款」	指	首創新都按合作協議所協定，提供予項目公司不高於人民幣910,000,000元的股東借款
「差額補足協議」	指	本公司、項目公司與中信銀行北京分行所訂立日期為二零一九年十二月二十七日的協議

「特別賬戶」	指	為償還根據項目收益專項債券應支付的本金及利息，而將於中信銀行北京分行開立及維持的指定賬戶
「浦發銀行」	指	上海浦東發展銀行股份有限公司
「該地塊」	指	北京朝陽區十八里店鄉西直河村五環外的四幅土地
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「銀團貸款」	指	貸款銀行根據銀團貸款協議向項目公司所提供不高於人民幣3,300,000,000元的貸款，期限為24年，利率為LPR加0.1%（每屆滿12個月時根據屆時LPR予以調整）
「銀團貸款協議」	指	項目公司與貸款銀行所訂立日期為二零一九年十二月二十七日的貸款協議
「銀團貸款擔保協議」	指	本公司與貸款銀行所訂立日期為二零一九年十二月二十七日的擔保協議
「%」	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，二零一九年十二月二十七日

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。