

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)

持續關連交易 借款協議

概要

於二零二零年九月二日，瑞元豐吉(本公司的全資附屬公司)與優達置業(本公司的非全資附屬公司)訂立借款協議，據此，瑞元豐吉同意提供該貸款予優達置業，期限不超過三年，而於借款期限內該貸款的每日最高未償還結餘(包括本金及應計利息)不得超過人民幣203,936,000元。

上市規則涵義

於本公告日期，優達置業為本公司的非全資附屬公司，分別由瑞元豐吉及新城鎮基金分別擁有70%及30%權益。新城鎮基金為本公司控股股東首創集團的聯繫人，因此新城鎮基金為本公司之關連人士。因此，優達置業為上市規則第14A.16條項下之本公司關連附屬公司。借款協議項下擬進行之交易因而構成上市規則第14A章項下之本公司持續關連交易。

由於借款協議項下的年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但均低於5%，故借款協議項下擬進行的交易須遵守公告、申報及年度審閱的規定，惟根據上市規則第14A.76(2)條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。

還款： 瑞元豐吉可要求優達置業立即償還貸款或其任何部分，優達置業應在收到上述要求後的10個工作日內償還該貸款。

如優達置業有充足的營運資金，可以提前償還借款協議項下貸款，但優達置業應至少於提前償還日前10個工作日向瑞元豐吉發出提前還款通知並取得瑞元豐吉同意。

抵押： 該貸款為無抵押借款

建議年度上限

根據借款協議，優達置業根據借款協議於借款期限內的任何一日應付瑞元豐吉的每日最高未償還結餘(包括本金額及應計利息)不得超過人民幣203,936,000元，此構成建議年度上限。相關財政年度的年度上限載列如下：

	二零二零年 九月二日至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零二三年 一月一日至 二零二三年 九月一日 止期間 人民幣千元
於借款期限內的任何 一日可未償還最高 本金額	178,500	178,500	178,500	178,500
最高應計利息金額	2,811	11,290	19,768	25,436
建議年度上限	<u>181,311</u>	<u>189,790</u>	<u>198,268</u>	<u>203,936</u>

於釐定年度上限時，本公司已計及(a)於借款期限內的任何一日未償還的最高本金額為人民幣178,500,000元，此金額乃參考優達置業之日常經營及項目開發的資金需求後按瑞元豐吉於優達置業的權益比例釐定；及(b)參考該貸款的最高本金額為人民幣178,500,000元而根據借款協議可能應付的最高應計利息金額、借款協議訂明的利率及假設於借款協議簽訂之時已提取該貸款的最高本金額並於相關財政年度年結時仍未償還之計算而釐定。

訂立借款協議之理由及裨益

誠如本公司日期為二零一六年六月二十八日的公告，內容有關瑞元豐吉與新城鎮基金成立優達置業以開展位於中國北京平谷區大興莊鎮白各莊新村的土地一級開發項目。土地一級開發為本集團四大核心業務線之一，透過本集團之非全資附屬公司優達置業開展土地一級開發項目，將為本集團帶來穩定的收入。透過訂立借款協議可讓優達置業有充足資金以應付其日常經營及項目開發的資金需求，支持優達置業開展的平谷項目符合本公司利益。

基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，借款協議及其項下擬進行之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公平基準所訂立，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。

除李松平先生及蘇健先生因彼等於首創集團及／或新城鎮基金的董事職務及／或管理層角色而自願放棄投票外，就本公司在作出一切合理查詢後所知，根據上市規則，概無其他董事於提供該貸款中擁有重大權益，故概無其他董事須就批准借款協議及其項下擬進行的交易的董事會相關決議案放棄投票。

內部監控措施

本公司設有內部監控措施，以確保根據借款協議擬進行的交易符合當中所載的條款屬一般商務條款或更佳條款，及在該期限內並無超出年度上限，有關措施包括（除其他措施外）(a)取得金融機構就條款類似的貸款所提供的利率報價，並就借款協議項下的每次提用確保借款協議所訂的利率的合理性；(b)本公司管理層每日監察及檢討未償還本金額及應計利息總額，確保並無超出年度上限；及(c)獨立非執行董事及外聘核數師（由本公司委聘）須根據上市規則對借款協議項下擬進行的交易（包括年度上限）進行年度審查。

有關本公司及訂約方之資料

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，主要致力於以住宅物業、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。

瑞元豐吉

瑞元豐吉為一間於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。其主要從事房地產開發。

優達置業

優達置業為於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的非全資附屬公司，其主要從事北京市平谷區大興莊鎮白各莊新村土地一級開發項目。於本公告日期，優達置業由瑞元豐吉及新城鎮基金分別擁有70%及30%權益。

上市規則涵義

於本公告日期，優達置業為本公司的非全資附屬公司，瑞元豐吉及新城鎮基金分別擁有70%及30%權益。新城鎮基金為本公司控股股東首創集團的聯繫人，因此新城鎮基金為本公司之關連人士。因此，優達置業為上市規則第14A.16條項下之本公司關連附屬公司。借款協議項下擬進行之交易因而構成上市規則第14A章項下之本公司持續關連交易。

由於借款協議項下的年度上限的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但均低於5%，故借款協議項下擬進行的交易須遵守公告、申報及年度審閱的規定，惟根據上市規則第14A.76(2)條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。

釋義

在本公告內，除另有界定外，下列詞彙具有下列含義：

「年度上限」	指	於借款期限內的任何一日優達置業根據借款協議應付瑞元豐吉的每日最高未償還結餘（包括本金額及應計利息），其金額為人民幣203,936,000元
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，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）
「董事」	指	本公司董事
「H股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的普通股，該等股份於中國境外發行、在聯交所上市及以港元為單位買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「該貸款」	指	根據借款協議將予授出之循環貸款，貸款本金不超過人民幣178,500,000元，並受每日最高未償還結餘（包括本金及應計利息）上限人民幣203,936,000元所規限
「借款協議」	指	瑞元豐吉與優達置業於二零二零年九月二日訂立之借款協議，據此，瑞元豐吉同意提供該貸款予優達置業
「新城鎮基金」	指	北京首創新城鎮建設投資基金（有限合夥）於中國成立之有限合夥企業，為本公司之關連人士

「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
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「瑞元豐吉」	指	北京瑞元豐吉置業有限公司，為於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「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	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「優達置業」	指	北京優達置業有限公司，為於中國註冊成立的有限公司及本公司的非全資附屬公司。於本公告日期，優達置業由瑞元豐吉及新城鎮基金分別擁有70%及30%權益
「%」	指	百分比

在本公告內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「持續關連交易」、「控股股東」及「附屬公司」具有上市規則賦予該等詞語之涵義。

承董事會命
首創置業股份有限公司
 公司秘書
李斯維

香港，二零二零年九月二日

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。