

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

### 訂立合作框架協議

#### 合作框架協議

於二零二一年六月二十四日，首金新創(本公司的間接全資附屬公司)與金源鴻大訂立合作框架協議，據此，訂約各方同意(其中包括)(a)成立合資公司，以投資及發展標的項目；(b)規定彼等各自在合資公司的權利及義務；及(c)由首創朝陽(本公司的間接全資附屬公司)向合資公司轉讓標的物業資產收益權，代價為人民幣2,300,000,000元。合資公司將由首金新創和金源鴻大之全資附屬公司源成置業分別擁有49%和51%的股權，且不會作為本公司的附屬公司入賬。

#### 上市規則的涵義

由於有關該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)超過25%但低於75%，故訂立合作框架協議構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。此外，根據合作框架協議的設立合資公司安排獲豁免遵守上市規則第14.04(1)(f)條的申報、公告及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，在下述情況下可以通過以書面方式取得股東批准代替召開股東大會：(a)倘本公司召開股東大會，惟並無股東需要就批准合作框架協議及據此擬進行交易放棄表決；及(b)已經取得共同持有超過本公司已發行股本50%並有權出席股東大會並在會上表決以批准合作框架協議及據此擬進行交易的一名股東或一組有密切聯繫的股東的書面批准。

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於合作框架協議及據此擬進行交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司須召開股東大會，概無股東須就批准合作框架協議及據此擬進行交易放棄表決。

於本公告日期，首創集團於本公司擁有2,473,808,550股股份（相當於本公司全部已發行股份約56.7%）。根據上市規則第14.44條，由於本公司已取得首創集團的書面批准，故本公司將不會就批准合作框架協議召開臨時股東大會。

根據上市規則，載有（其中包括）合作框架協議及據此擬進行交易進一步詳情的通函將於二零二一年七月十六日或之前寄交股東僅供彼等參考，以預備充足時間編製將載入通函的相關資料。

## 緒言

於二零二一年六月二十四日，首金新創（本公司的間接全資附屬公司）與金源鴻大訂立合作框架協議，據此，訂約各方同意（其中包括）(a)成立合資公司，以投資及發展標的項目；(b)規定彼等各自在合資公司的權利及義務；及(c)由首創朝陽（本公司的間接全資附屬公司）向合資公司轉讓標的物業資產收益權，代價為人民幣2,300,000,000元。合資公司將由首金新創和金源鴻大之全資附屬公司源成置業分別擁有49%和51%的股權，且不會作為本公司的附屬公司入賬。

## 合作框架協議

合作框架協議的主要條款載列如下：

### 日期

二零二一年六月二十四日

### 訂約方

- (1) 首金新創(本公司的間接全資附屬公司)；及
- (2) 金源鴻大。

### 合資公司

根據合作框架協議，合資公司將為開發和銷售標的項目此單一目的而成立。合資公司將由首金新創和源成置業(金源鴻大之全資附屬公司)分別擁有49%和51%的股權，而首金新創和源成置業將有權分別提名一名和兩名董事進入合資公司的董事會。因此，合資公司將不作為本公司的附屬公司入賬。

### 轉讓標的物業資產收益權

於成立合資公司後，首創朝陽(本公司的全資附屬公司)將向合資公司轉讓標的物業資產收益權，代價為人民幣2,300,000,000元，將分別在二零二一年六月三十日和二零二一年十二月三十一日前分兩期以現金支付。相關各方將就該資產收益權的轉讓訂立最終協議。

轉讓資產收益權的代價是由首金新創與金源鴻大根據正常商業條款按公平原則商定，並考慮到(其中包括)(a)參考該地區類似物業的近期市場價格及標的物業的預測建築面積，計算標的物業的估計收益；及(b)標的物業的發展前景。

其後，在標的物業達到預售條件後，首創朝陽將向中國相關政府部門申請將標的物業轉讓予合資公司及登記在其名下，並協助合資公司獲得相應的產權證。

## 標的項目

禧瑞都項目所在地塊是位於北京市朝陽區呼家樓商務居住綜合區一期的、宗地面積合計約為34,163平方米的地塊，該項目建設內容共分為五棟樓（該等建築物按數字序列進行編號），其中項目中1至4號樓已全部完成竣工驗收備案，5號樓於本公告刊發日期尚未開發建設和銷售。5號樓佔地面積約為16,572平方米，規劃建築面積約為51,778平方米，未來將建造公寓、商業、地下車位及相關設備設施以供出售。該地塊的土地使用權期限為住宅70年，商業40年，地下停車場50年。於本公告刊發日期，該地塊由首創朝陽（本公司的全資附屬公司）持有。

## 合作框架協議的原因及裨益

本公司擬引入世紀金源合作開發標的項目，世紀金源是金源鴻大和源成置業的母公司，也是中國知名的房地產開發商，在高端住宅和商業房地產、大型城市綜合體、旅遊地產、產業新城和特色小鎮的房地產開發和運營方面擁有豐富經驗，本次合作將有效發揮雙方在房地產開發及商業招商、運營等領域的優勢及資源，業務聯動相互賦能，進一步提升產品競爭優勢。本集團將保留合資公司的49%股權，並能繼續分享出售標的項目下開發物業的潛在回報。

董事認為，合作框架協議的條款及其項下擬進行的交易為公平合理，是按正常商業條款及在本集團的日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

## 有關各方的資料

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。

首金新創為根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司，其主要從事房地產開發。

金源鴻大為根據中國法律成立的有限公司，主要從事房地產開發。金源鴻大由世紀金源全資擁有，而世紀金源則由黃濤和黃世熒分別擁有60%和40%。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，金源鴻大及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 上市規則的涵義

由於有關該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)超過25%但低於75%，故訂立合作框架協議構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。此外，根據合作框架協議的合營安排是以發展標的項目作單一目的，而合營安排是根據正常商業條款按公平原則作出，因此，合營安排獲豁免遵守上市規則第14.04(1)(f)條的申報、公告及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，在下述情況下可以通過以書面方式取得股東批准代替召開股東大會：(a)倘本公司召開股東大會，惟並無股東需要就批准合作框架協議及據此擬進行交易放棄表決；及(b)已經取得共同持有超過本公司已發行股本50%並有權出席股東大會並在會上表決以批准合作框架協議及據此擬進行交易的一名股東或一組有密切聯繫的股東的書面批准。

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於合作框架協議及據此擬進行交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司須召開股東大會，概無股東須就批准合作框架協議及據此擬進行交易放棄表決。

於本公告日期，首創集團於本公司擁有2,473,808,550股股份（相當於本公司全部已發行股份約56.7%）。根據上市規則第14.44條，由於本公司已取得首創集團的書面批准，故本公司將不會就批准合作框架協議召開臨時股東大會。

根據上市規則，載有（其中包括）合作框架協議及據此擬進行交易進一步詳情的通函將於二零二一年七月十六日或之前寄交股東僅供彼等參考，以預備充足時間編製將載入通函的相關資料。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及措詞具有以下涵義：

「首創朝陽」	指	首創朝陽房地產發展有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，於一九九四年十月二十六日在中國註冊成立的國有企業，由北京市政府直接管轄，為本公司的控股股東
「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及買賣（股份代號：2868）
「世紀金源」	指	世紀金源投資集團有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司
「合作框架協議」	指	首金新創與金源鴻大就（其中包括）成立合資公司及受讓標的物業資產收益權所訂立日期為二零二一年六月二十四日的合作框架協議

「董事」	指	本公司董事
「資產收益權」	指	取得標的物業全部稅後收益(包括但不限於銷售收入、租賃收入等)的權利
「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
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司或彼等各自之聯繫人之任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)並無關連之個人或公司
「金源鴻大」	指	北京金源鴻大房地產有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，為世紀金源的全資附屬公司
「合資公司」	指	本公司根據中國法律成立的有限責任合資公司，其唯一目的為發展及銷售標的項目，將由首金新創及源成置業分別擁有49%及51%權益
「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
「標的項目」	指	擬在位於北京市朝陽區呼家樓商務居住綜合區一期的、宗地出讓面積合計為34,163平方米的地塊上開發建設的禧瑞都項目中的5號樓項目
「標的物業」	指	標的項目下最終建成的物業資產
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「股東」	指	本公司股東
「首金新創」	指	首金新創(天津)置業發展有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	根據合作框架協議，由首創朝陽以人民幣2,300,000,000元的代價向合資公司轉讓標的物業資產收益權
「書面批准」	指	首創集團根據上市規則第14.44條就合作框架協議及據此擬進行交易(包括(除其他外)該交易)所發出的書面批准
「源成置業」	指	北京源成置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為金源鴻大的全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
主席  
李松平

北京，二零二一年六月二十四日

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)、黃自權先生、胡衛民先生及范書斌先生；非執行董事孫寶杰女士；以及獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生。