

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)

### 潛在主要及關連交易 公開掛牌出售天城永元之50%股權

#### 潛在出售天城永元之50%股權

董事會欣然宣布，本公司擬通過在北交所公開掛牌轉讓的方式出售本公司持有的標的公司50%股權。掛牌公告已於二零一九年九月十日在北交所網頁公告。於本公告日期，標的公司由本公司持有50%股權以及由Bantex持有50%股權。本公司為一家國有控股上市公司，根據出售國有產權的相關規定，本公司出售其國有產權須在符合規定條件的產權交易機構進行公開掛牌程序。根據北交所的規定，最終受讓方須與本公司訂立產權交易合同。

標的公司50%股權的轉讓底價為人民幣3,025,130,808元。而最終代價將取決於摘牌價格，惟無論如何不會低於轉讓底價。

#### 上市規則的涵義

根據上市規則，使用轉讓底價作為計算基準就潛在出售計算的相關百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，潛在出售(如成交)構成本公司之主要交易並因此須遵守有關報告、公告、通函及於股東大會上獲得股東批准之規定。載有以下各項詳情：(i)關於潛在出售及產權交易合同之進一步資料；及(ii)上市規則規定之其他資料之通函，預期將於二零一九年十月三十一日或之前寄發予股東。

就董事會所知，Bantex可能是公開招標的意向受讓方。由於Bantex持有標的公司其餘50%股權而標的公司入賬列作本公司的附屬公司，根據上市規則第14A章，Bantex因此為本公司在附屬公司層面的關連人士。倘Bantex最終成為最終受讓方，本公司將與Bantex訂立產權交易合同，因此根據上市規則第14A章，潛在出售將構成本公司之關連交易。待上市規則第14A.101條所載條件達成後，根據上市規則第14A.101條，潛在出售可獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

儘管如此，潛在出售(如成交)構成本公司之主要交易，因此潛在出售之完成仍須待股東於股東大會上批准後，方告完成。

倘上市規則第14章項下須予公佈的交易類別有任何變動，本公司將發出進一步公告及遵守有關潛在出售的相關規定。

於本公告日期，潛在出售尚未成交而最終受讓方的身份仍未確定，本公司並未簽訂產權交易合同。由於潛在出售可能會或可能不會落實，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

董事會欣然宣布，本公司擬通過在北交所公開掛牌轉讓的方式出售本公司持有的標的公司50%股權。掛牌公告已於二零一九年九月十日在北交所網頁公告。於本公告日期，標的公司由本公司持有50%股權以及由Bantex持有50%股權。本公司為一家國有控股上市公司，根據出售國有產權相關規定，本公司出售其國有產權須在符合規定條件的產權交易機構進行公開掛牌程序。潛在出售將在北交所進行。根據北交所的規定，最終受讓方須與本公司訂立產權交易合同。

### 公開掛牌

意向受讓方的資格需由北交所確認，並於資格確認後3個工作日內交納人民幣302,513,080.8元(為轉讓底價的10%)保證金。

## 公開掛牌日期及程序

掛牌公告已於二零一九年九月十日，於北交所網站公開掛牌。信息披露期將由掛牌公告之日起計20個工作日。於信息披露期，意向受讓方可表明彼等有意購買標的公司50%股權，並登記為意向受讓方。如有兩家或以上意向受讓方，將通過北交所競價程序確定最終受讓方。北交所將於信息披露期屆滿後通知本公司最終受讓方的身份。

於北交所通知最終受讓方的身份後5個工作日內，本公司須與最終受讓方訂立產權交易合同。

於本公告日期，尚未確定最終受讓方、最終代價、支付方式、交付和過戶時間等產權交易合同的主要內容，本公司將在確定最終受讓方後簽署產權交易合同，並履行公司相應程序。於本公告日期，本公司概無與任何其他方就潛在出售訂立產權交易合同。

## 代價

標的公司50%股權的轉讓底價為人民幣3,025,130,808元，以獨立估值師北京中企華資產評估有限責任公司就標的公司之價值出具報告日期為二零一九年四月九日而估值基準日期為二零一八年十二月三十一日的評估報告為基礎，該評估報告按有關規定已經向首創集團備案。

最終代價將取決於摘牌價格，惟無論如何不會低於轉讓底價。

根據北交所的掛牌條件，自產權交易合同生效之日起5個工作日內，50%的代價(含保證金)應支付予北交所。最終受讓方需將剩餘交易價款於產權交易合同生效之日起計一年內支付予本公司並須就該金額提供有效擔保，同時就剩餘交易價款向本公司支付延期待款期間利息(按同期銀行貸款利率計息)。

## 潛在出售之理由及裨益

董事會認為城市核心綜合體是公司核心業務線，股權轉讓是公司進行物業銷售的重要方式之一，潛在出售使得公司得以實現優質物業整售，有助於進一步提升物業估值，高效兌現資產價值。

董事認為，潛在出售項下擬進行的交易將按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

於潛在出售完成後，本公司將不再持有標的公司之任何權益。

## 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。

### 標的公司

標的公司為於二零一三年六月二十八日在中國成立的有限責任公司。於本公告日期，標的公司之註冊資本為人民幣1,997,109,000元，由本公司持有50%股權而Bantex持有其餘50%股權。標的公司入賬列作本公司之附屬公司。標的公司持有位於北京市豐台區盧溝橋鄉麗澤金融商業區F-03地塊之辦公大樓的所有建築項目。

根據中國會計準則編製，標的公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩年之經審核財務信息如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 (人民幣元)	二零一八年 (人民幣元)
稅前利潤／(虧損)	229,214,621.41	(163,849,998.18)
稅後利潤／(虧損)	171,910,966.06	(129,807,293.82)

標的公司於二零一八年十二月三十一日的經審核資產淨值為人民幣3,688,492,370.56元。根據評估報告，標的公司於二零一八年十二月三十一日的估值為人民幣6,005,494,732元。

預計緊接潛在出售完成後，本公司將不再持有標的公司的任何權益。

### **Bantex Investments Limited**

Bantex為於香港註冊成立的有限公司，其為意向受讓方及本公司在附屬公司層面的關連人士，主要從事投資控股。

### **潛在出售的所得款項用途及財務影響**

於本公告日期，最終代價尚未確定，惟根據轉讓底價為計算基準的未經審計稅後利潤預期約為人民幣660,000,000元。本公司擬將潛在出售所得款項供本公司用作一般營運資金。

### **上市規則的涵義**

根據上市規則，使用轉讓底價作為計算基準就潛在出售計算的相關百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，潛在出售(如成交)構成本公司之主要交易並因此須遵守有關報告、公告、通函及於股東大會上獲得股東批准之規定。載有以下各項詳情：(i)關於潛在出售及產權交易合同之進一步資料；及(ii)上市規則規定之其他資料之通函，預期將於二零一九年十月三十一日或之前寄發予股東。

就董事會所知，Bantex可能是公開掛牌的意向受讓方。由於Bantex持有標的公司其餘50%股權而標的公司入賬列作本公司的附屬公司，根據上市規則第14A章，Bantex因此為本公司在附屬公司層面的關連人士。倘Bantex最終成為最終受讓方，本公司將與Bantex訂立產權交易合同，因此根據上市規則第14A章，潛在出售將構成本公司之關連交易。待上市規則第14A.101條所載條件達成後，根據上市規則第14A.101條，潛在出售可獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

儘管如此，潛在出售(如成交)構成本公司之主要交易，因此潛在出售之完成仍須待股東於股東大會上批准後，方告完成。

本公司將在確定最終受讓方的身份以簽訂產權交易合同時發出進一步公告，以披露有關產權交易合同的重要資料，並將在上市規則第14章項下須予公佈的交易類別有任何變動時遵守有關潛在出售的相關規定。

於本公告日期，潛在出售尚未成交而最終受讓方的身份仍未確定，本公司並未簽訂產權交易合同。由於潛在出售可能會或可能不會落實，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

在本公告內，除另有界定外，下列詞彙具有下列含義：

「產權交易合同」	指	本公司與最終受讓方將就潛在出售訂立的產權交易合同
「轉讓底價」	指	潛在出售的轉讓底價，即人民幣3,025,130,808元
「Bantex」	指	Bantex Investments Limited，於香港註冊成立的有限公司
「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，一間於一九九四年十月二十六日在中國註冊成立的國有企業，由北京市政府直接監管，為本公司的控股股東
「北交所」	指	北京產權交易所有限公司，是經北京人民政府批准設立的綜合性產權交易機構
「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

「出售」	指	經北交所公開掛牌出售標的公司之50%股權
「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)
「百分比率」	指	上市規則第14.04(9)條所界定之百分比率
「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
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的公司」或 「天城永元」	指	北京天城永元置業有限公司，為於中國成立的有限公司
「掛牌公告」	指	載有潛在出售詳情及條款的掛牌公告

「評估報告」

指

北京中企華資產評估有限責任公司就標的公司之價值以二零一八年十二月三十一日為估值的基準日期而出具日期為二零一九年四月九日之評估報告

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李斯維

香港，二零一九年九月十日

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。