

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)

### 須予披露交易 通過增資入股項目公司方式共同開發地塊

董事會欣然宣布，於二零一九年十二月十七日，本公司、首金瑞創(本公司之全資附屬公司)、滇中城投及項目公司訂立該協議，內容有關(其中包括)首金瑞創擬通過增資入股方式取得項目公司49%股權，並提供股東借款用於開發地塊。項目公司主要從事地塊開發及運營。

根據該協議，首金瑞創擬向項目公司增資人民幣499,590,900元，以取得項目公司49%股權。另外，首金瑞創同意提供股東借款不超過人民幣562,410,000元予項目公司，用於項目公司支付剩餘土地款及前期項目開發費用。

由於一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，該協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，須遵守有關通知及公告之規定。

### 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一九年十二月十七日，本公司、首金瑞創(本公司之全資附屬公司)、滇中城投及項目公司訂立該協議，內容有關(其中包括)首金瑞創



根據該協議，首金瑞創擬向項目公司增資人民幣499,590,900元(其中人民幣24,500,000元計入註冊資本及人民幣475,090,900元計入項目公司資本公積)，以取得項目公司49%股權。滇中城投亦增資人民幣390,409,100元(其中人民幣15,500,000元計入註冊資本及人民幣374,909,100元計入項目公司資本公積)。於本公告日期，首金瑞創已支付人民幣200,000,000元的保證金，並於該協議簽署之日轉為對項目公司的增資款。剩餘增資款於該協議簽署後三日內支付。於增資完成後，項目公司註冊資本將增加至人民幣50,000,000元及資本公積增加至人民幣850,000,000元。

另外，首金瑞創同意提供股東借款不超過人民幣562,410,000元予項目公司用於項目公司支付剩餘土地款及前期項目開發費用。人民幣462,404,300元股東借款需於該協議簽署後十日內向項目公司提供，剩餘股東借款後續根據項目實際情況提供。該等金額乃根據該地塊的地價款、稅費及預計開發建設資金按49%權益比例計算釐定。

對項目公司的資本承擔將由本集團使用其內部資源撥付。

項目公司的代價(包括提供股東借款)乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中已參考(a)獨立評估師對項目公司出具的評估基準日為二零一九年九月三十日的資產評估報告；及(b)地塊的土地出讓金及項目開發的資本需求。

利潤分享：

首金瑞創及滇中城投將按其各自對項目公司的持股比例，分享項目公司的利潤或承擔項目公司的虧損。

企業管治： 項目公司設董事會，將由5名董事組成，其中，滇中城投將委派3人，首金瑞創將委派2人。此外，董事長由滇中城投委派的董事擔任，而董事會決議由全體董事一致同意方可通過。

於增資完成後，本公司將間接持有項目公司49%股權，而項目公司將不入賬列作本公司的附屬公司，因此，其將不會於本集團綜合財務綜合入賬。

根據本公司與首創鉅大於二零一八年十月十日訂立的經修訂不競爭契據，本公司於地塊當中的非奧特萊斯零售用途物業(持有或將來持有作銷售物業)建成後，將給予首創鉅大有關委託其租賃、營銷推廣、運營及管理有關物業的任何未出售部分的優先拒絕權，並適時訂立有關委託協議(如適用)。

## 地塊

項目公司通過向昆明市國土資源局空港經濟區分局投標土地使用權的方式取得地塊。地塊的詳細資料載列如下：

地塊編號：	DTCKG2018-012-A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11、A12共計12宗地塊
位置：	雲南省昆明空港經濟區內
佔地面積：	508,321.94平方米
土地使用權種類：	住宅、商業
土地使用權年限：	住宅70年，商業40年
土地出讓金：	人民幣1,728,798,000元

## **訂立該協議之理由及裨益**

按照本公司全面升級的戰略規劃，昆明是本公司重點佈局的強二線城市。本次通過增資入股方式投資項目公司，可使公司快速在核心城市獲取大體量核心優質資源，不僅可大幅增強公司於昆明市場的核心競爭力，更可有效充實公司核心土地儲備。

董事會認為，訂立該協議及其項下擬進行的交易符合本公司及股東之整體利益，其條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

## **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、文創產業及長租公寓等創新業務為補充。

### **首金瑞創**

首金瑞創為根據中國法律註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。

### **項目公司**

項目公司於二零一九年三月二十九日根據中國法律註冊成立之有限公司。於本公告當日，項目公司註冊資本為人民幣10,000,000元，由滇中城投100%實繳並100%持有。項目公司主要資產為地塊，並主要從事地塊開發及運營。

截至二零一九年九月三十日止，項目公司尚未錄得除稅前後的利潤／虧損。

於二零一九年九月三十日，項目公司經審核總資產及評估後總資產分別約為人民幣1,764,758,000元及人民幣1,884,332,000元。

## 滇中城投

滇中城投為根據中國法律註冊成立之有限公司，是雲南省滇中新區直管的國有控股企業，由雲南滇中新區管理委員會及昆明空港投資開發集團有限公司分別持有95.24%及4.76%股權。滇中城投主要從事滇中新區的市政基礎及公共配套設施投資建設運營。

## 上市規則涵義

由於一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，該協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，須遵守有關通知及公告之規定。

## 釋義

在本公告內，除另有界定外，下列詞彙具有下列含義：

「該協議」	指	於二零一九年十二月十七日，本公司、首金瑞創(本公司之全資附屬公司)、滇中城投及項目公司簽訂的增資擴股協議，內容有關(其中包括)向項目公司注資及按照股權比例提供股東借款以開發地塊
「首創鉅大」	指	首創鉅大有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1329)，為本公司附屬公司
「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)
「增資完成」	指	項目公司增資擴股相關工商變更手續完成之日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「滇中城投」	指	雲南滇中城市建設投資開發有限責任公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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)
「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
「項目公司」	指	雲南滇府房地產開發有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「首金瑞創」	指	首金瑞創(天津)置業發展有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司

- 「地塊」 指 項目公司於二零一九年一月二十八日通過向昆明市國土資源局空港經濟區分局投標方式競得DTCKG2018-012-A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11、A12共計12宗地塊
- 「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

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。