

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 轉讓項目公司股權

董事會欣然宣布，於二零二零年六月十九日，首金新創(本公司的間接全資附屬公司)、興業國際及項目公司訂立該協議，據此，首金新創有條件地同意向興業國際轉讓項目公司43%的股權，代價為人民幣1,410,400,000元。於該交易完成後，項目公司將由本公司及興業國際分別持有57%及43%股權，而項目公司仍為本公司的附屬公司。項目公司主要透過北京景輝從事該地塊開發及運營。

上市規則的涵義

由於一項或多項適用百分比率超過5%但全部低於25%，故根據上市規則第14章，該協議項下擬進行之該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

董事會欣然宣布，於二零二零年六月十九日，首金新創(本公司的間接全資附屬公司)、興業國際及項目公司訂立該協議，據此，首金新創有條件地同意向興業國際轉讓項目公司43%的股權，代價為人民幣1,410,400,000元。於該交易完成後，項目公司將由本公司及興業國際分別持有57%及43%股權，而項目公司仍為本公司的附屬公司。項目公司主要透過北京景輝從事該地塊開發及運營。

該協議

該協議的主要條款載列如下：

日期：二零二零年六月十九日

訂約方：

- (a) 首金新創，本公司的間接全資附屬公司（作為轉讓方）；
- (b) 項目公司，本公司的間接全資附屬公司；及
- (c) 興業國際（作為收購方）。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，興業國際及其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。

轉讓權益：項目公司43%股權

先決條件：該交易須待下列條件被完全滿足或被興業國際豁免：

- (i) 該協議的訂約各方已就該交易取得各自的內部批准及授權（包括採納經修訂的公司章程及委任由興業國際提名的項目公司董事等事宜）；
- (ii) 項目公司的現有資本出資已悉數支付，且法院並無頒令凍結項目公司的股權；
- (iii) 項目公司的章程及股東名冊已根據該協議的條文更新；

- (iv) 項目公司和首金新創所作的陳述和保證為真實、準確及完整，不存在虛假或重大遺漏或誤導性聲明；
- (v) 項目公司及首金新創並無違反各自在該協議下的責任；
- (vi) 並無發生任何單獨或共同導致或可能導致項目公司的業務、資產和財務狀況發生任何重大不利變化的事件，包括政府或監管機構對項目公司或首金新創提起的任何法律訴訟、調查或其他程序；及
- (vii) 未發生阻礙或對該交易產生重大不利影響的法律、法規和政策變化。

轉讓代價：

人民幣1,410,400,000元（其中人民幣17,200,000元計入註冊資本及人民幣1,393,200,000元計入項目公司資本公積）。

根據該協議，興業國際應(i)於全部先決條件被滿足或被興業國際豁免之日（以最後一個條件滿足或被豁免之日為準）後10個工作日內將首筆收購款人民幣17,200,000元支付至首金新創之指定賬戶；及(ii)於完成日期後兩個月內將收購款之餘下部份人民幣1,393,200,000元支付至首金新創之指定賬戶。

轉讓代價乃由訂約各方經公平磋商後釐定，當中已考慮（其中包括）由獨立估值師所編製的項目公司資產評估報告，及地塊的土地出讓金及項目開發的預期資本需求。

企業管治： 項目公司之董事會將由三名董事組成，其中兩名將由首金新創提名，一名將由興業國際提名。董事會對審議事項做出決議，需經全體董事過半數同意方可通過。

完成

完成日期為興業國際支付有關該交易之首筆收購款之日。在工商局就該交易辦理相關登記程序須在該協議簽署後60天內完成。於該交易完成後，項目公司將由本公司及興業國際分別擁有57%及43%股權。

該地塊

項目公司於二零二零年二月十一日通過公開競買方式取得北京市石景山區西黃村1606-646地塊F2公建混合住宅用地，並由其全資附屬公司北京景輝持有該地塊。該地塊的詳細資料載列如下：

地塊編號： 京土整儲掛(石)[2019]050號

位置： 位於石景山區西黃村，臨近西五環，屬石景山蘋果園片區

佔地面積： 38,379.37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2,975,000,000元

訂立該協議之理由及裨益

興業國際近年來深耕房地產投融資業務，曾與多家優質大型房地產公司進行項目合作，具有豐富的地產投融資經驗。本公司為中國領先的大型地產綜合運營商，業務項目覆蓋住宅、商業、寫字樓等多種業態。此次本公司引入興業國際合作開發該地塊，帶來一定規模的股權資金投入，可有效分散公司未來經營風險。本公司仍將保持對該項目地塊的操盤權和控制權，分享該項目未來發展帶來的收益。另外，通過該交易本公司可提前收回部分投資資金，加快本公司投入資金周轉效率。

董事會認為，該協議乃按一般商業條款訂立，其條款及條件公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

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。

首金新創

首金新創為一間根據中國法律註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。首金新創主要於中國從事（其中包括）地產開發、商業管理。

項目公司

項目公司成立於二零二零年一月八日，自二零二零年一月八日起至二零二零年六月十一日止，項目公司的未經審計稅前及稅後虧損均約為人民幣3,496.74元。於本公告日期，項目公司為首金新創的全資附屬公司。於該交易完成後，項目公司將由首金新創及興業國際分別擁有57%及43%股權。項目公司主要透過北京景輝從事該地塊開發及運營。

於二零二零年六月十一日，項目公司的未經審計淨資產及評估值均為約人民幣32.8億元。

興業國際

興業國際為根據中國法律註冊成立之有限公司，其投資於債券、股票、基金、銀行理財產品、信託計劃、資管計劃等多種金融產品。興業國際由興業銀行（於上交所上市，股份代號：601166）持有73%股權，廈門國貿集團股份有限公司持有8.42%股權，福建省能源集團有限責任公司持有8.42%股權，福建省華興集團有限責任公司持有4.52%股權，福建華投投資有限公司持有4.81%股權，南平市投資擔保中心持有0.83%股權。

該交易所得款項用途及財務影響

該交易的所得款項將用作本集團的一般營運資金。於該交易完成後，項目公司仍為本公司的附屬公司，而項目公司將會於本公司綜合財務報表綜合入帳。預期本集團並無在該交易中錄得收益或虧損。

上市規則涵義

由於一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，該協議項下擬進行之該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	首金新創、項目公司及興業國際所訂立日期為二零二零年六月十九日的股權收購協議，當中載有該交易的條款及條件
「北京景輝」	指	北京景輝置業有限公司，於中國註冊成立之有限公司，於本公司日期為項目公司的全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會

「首金新創」	指	首金新創(天津)置業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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)
「完成」	指	該交易根據該協議完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「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
「該地塊」	指	項目公司於二零二零年二月十一日通過向公開競買方式取得北京市石景山區西黃村1606-646地塊F2公建混合住宅用地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「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	首金睿志(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，於本公告日期為首金新創的全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「工商局」	指	中國國家工商行政管理局

「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	該協議項下擬進行的交易，有關轉讓項目公司的43%股權
「興業國際」	指	興業國際信托有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「%」	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，二零二零年六月十九日

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。