

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)

須予披露及關連交易 股權轉讓協議

概要

於二零二零年十一月十一日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此(其中包括)，

1. 賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購項目公司14.99%的股權，買方現金代價為人民幣869,435元，及對項目公司按其股權比例繳付註冊資本(即人民幣14,990,000元)。股權轉讓完成後，項目公司將由賣方及買方分別擁有85.01%及14.99%的權益；
2. 緊隨完成後，賣方及買方將根據屆時於項目公司的股權比例對項目公司進行增資，增資額為人民幣1,380,000,000元；及
3. 完成後，買方承諾提供的無抵押股東貸款為人民幣472,185,000元，並按年利率7%計息，其中人民幣221,852,000元後續將轉為權益出資，用於繳付註冊資本及對項目公司進行增資。

項目公司主要從事位於中國北京市的大瓦窯地塊的開發。

上市規則之涵義

由於買方為首創集團之聯繫人，而首創集團為本公司之控股股東，因此買方為本公司之關連人士，於完成後，根據上市規則第14A.16條，項目公司將為本公司之關連附屬公司及本公司之關連人士。因此，該等交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

由於有關代價之所有適用百分比率均低於5%，故股權轉讓根據上市規則第14章無須遵守申報、公告及股東批准規定。

由於有關代價之一項或多項適用百分比率均超過0.1%但均低於5%，股權轉讓須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定。

由於有關買方對項目公司進行增資的所有適用百分比率均低於5%，故買方對項目公司進行增資根據上市規則第14章無須遵守申報、公告及股東批准規定。然而，由於有關賣方對項目公司進行增資的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，根據上市規則第14章，賣方對項目公司進行增資構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

由於買方將按其於項目公司的股權比例對項目公司進行增資，根據上市規則第14A.92條，由買方對項目公司進行增資獲悉數豁免遵守上市規則第14A章項下之關連交易規定。然而，由於有關賣方對項目公司進行增資的一項或多項適用百分比率超過5%，賣方對項目公司進行增資須遵守上市規則第14A項下申報、公告及獨立股東批准規定。

由於股東貸款將按一般商業條款或更佳商業條款進行，且本集團將不會提供資產抵押，該等交易悉數獲豁免遵守上市規則第14A.90條項下之關連交易規定。

一般事項

本公司將召開臨時股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。首創集團(其為本公司之控股股東)、其聯繫人及任何於股權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益的股東，須就於臨時股東大會上提呈以批准建議股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的條款向獨立股東提供意見。

TUS Corporate Finance Limited已獲委任為獨立財務顧問，已就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)大瓦窯地塊之估值報告；及(v)臨時股東大會通告連同代表委任表格的通函，預期將於二零二零年十二月二日或之前寄發予股東，以便有足夠時間編製須載入通函的資料。

股權轉讓協議及其項下擬進行之交易須獲得獨立股東於臨時股東大會上批准，因此，該等交易可能會或可能不會作實。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

於二零二零年十一月十一日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，內容有關(其中包括)股權轉讓及對項目公司進行增資。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二零年十一月十一日

訂約方： (a) 賣方，本公司的間接全資附屬公司；及
(b) 買方。

標的事項

根據股權轉讓協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購項目公司14.99%的股權。項目公司主要從事位於中國北京市的大瓦窯地塊的開發，項目公司及大瓦窯地塊的進一步詳情載於下文「項目公司之資料」一節。

於本公告日期，賣方擁有項目公司的全部股權，因此項目公司為本公司的間接全資附屬公司。緊隨股權轉讓完成後，項目公司將由賣方及買方分別擁有85.01%及14.99%的權益，因此，項目公司將為本公司的非全資附屬公司，其財務資料仍將併入本集團的財務報表。

代價

股權轉讓的代價為人民幣869,435元(將由買方以現金支付予賣方)及買方對項目公司按其股權比例繳付註冊資本(即人民幣14,990,000元)。

代價乃經考慮(其中包括)(a)項目公司於二零二零年八月三十一日的淨資產評估值約為人民幣5,800,100元；(b)項目公司的註冊資本；及(c)買方擬收購項目公司股權的比例，由賣方及買方按正常商業條款經公平磋商後釐定。

對項目公司進行增資

緊隨完成後，賣方與買方將根據屆時於項目公司的股權比例對項目公司進行增資，增資額為人民幣1,380,000,000元。按照85.01%和14.99%的股權比例，賣方及買方對項目公司的增資額將分別為人民幣1,173,138,000元及人民幣206,862,000元。於完成及對項目公司進行增資後，項目公司註冊資本連同資本公積將為人民幣1,480,000,000元。

賣方及買方對項目公司進行增資乃經參考大瓦窯地塊的土地獲取成本、項目公司開發建設大瓦窯地塊的資金及資本需求而釐定。

股東貸款

此外，根據股權轉讓協議，買方承諾提供的無抵押股東貸款為人民幣472,185,000元，並按年利率7%計息，其中人民幣221,852,000元後續將轉為權益出資，用於繳付註冊資本及對項目公司進行增資。

條件

股權轉讓協議將於訂約方簽署股權轉讓協議、買方的董事會批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易及本公司的獨立股東根據上市規則於臨時股東大會上通過批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的決議案後生效。

完成

完成須於相關中國登記機關完成股權變更登記之日作實。

項目公司之董事會

於完成後，項目公司的董事會將由五名董事組成，其中買方將任命一名董事。

項目公司之資料

項目公司於二零二零年七月三十一日根據中國法律成立為有限公司，主要從事大瓦窯地塊的投資及開發。於本公告日期，項目公司註冊資本為人民幣100,000,000元(未實繳)。除獲取大瓦窯地塊外，項目公司自其成立起並無重大業務。

大瓦窯地塊

大瓦窯地塊於二零二零年七月透過公開競買獲得，自競得之日起一直由項目公司持有。大瓦窯地塊的詳情載列如下：

地點：	中國北京市豐台區盧溝橋大瓦窯
總佔地面積：	約44,670平方米
總規劃建築面積：	約119,857平方米
土地使用權性質：	住宅、商業及其他設施
土地使用權期限：	住宅為70年、商業為40年及辦公為50年
土地出讓金：	人民幣2,960,000,000元

財務資料

由於項目公司成立後並無重大業務(除獲取大瓦窯地塊外)，因此並無錄得重大溢利或虧損。

項目公司的主要資產為大瓦窯地塊，根據項目公司的經審核財務報表，項目公司於二零二零年八月三十一日的經審核資產淨值約為零。項目公司二零二零年八月三十一日的淨資產評估值約為人民幣5,800,100元，其增值全部為大瓦窯地塊的評估增值。

交易之財務影響及所得款項用途

股權轉讓的所得款項淨額將用作一般營運資金。根據初步評估，預期本集團將因股權轉讓而錄得收益約人民幣869,000元，該金額須經本公司核數師進行最終審核後方可釐定。

進行股權轉讓之理由及裨益

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，並以高新產業地產開發、文創產業地產開發及長租公寓等創新業務為補充。

大瓦窯地塊位於北京麗澤及豐台科技園兩大商務區的輻射重疊區域，且具備臨地鐵、近高速等地理優勢，具備稀缺投資機遇。買方由首創集團控股，獲政府委托從事大瓦窯綠化隔離地區的一級土地開發業務。包括大瓦窯地塊在內，買方負責實施了北京市綠化隔離地區多宗經營性用地的一級開發。本公司擬借助首創集團內部產業聯動協同優勢，與買方共同開發大瓦窯地塊，充分挖掘其開發價值。此外，引入買方共同開發大瓦窯地塊將在保持本公司對開發大瓦窯地塊的主導操盤權的同時，分散項目風險，減少本公司的資金投入，提高開發大瓦窯地塊的投資回報率。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後再達成意見)認為，股權轉讓協議的條款及其項下擬進行之交易(其中包括代價及對項目公司進行增資)屬公平合理，按正常商業條款於本集團的一般及日常業務中進行，並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擔任首創集團的董事及／或管理層職務而自願放棄投票外，據本公司作出一切合理查詢後所深知，概無其他董事於該等交易中擁有上市規則界定的重大利益，因此，概無其他董事須就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

訂約方之一般資料

賣方

賣方為一間根據中國法律成立之有限公司，並為本公司一間間接全資附屬公司。賣方主要於中國從事投資及開發房地產。

買方

買方為一間根據中國法律成立之有限公司，截至本公告日期，其股權分別由首創集團(作為一方)擁有約52.6%，及北京市海淀區國有資產投資經營有限公司、北京寶嘉恒基礎設施投資有限公司、北京建工集團有限責任公司、北京市豐台區綜合投資集團有限公司、北京城鄉建設集團有限責任公司、北京首農食品集團有限公司及北京市公聯公路聯絡線有限責任公司(均為獨立第三方)(作為另一方)擁有約47.4%。因此，買方為首創集團之聯繫人及本公司之關連人士。買方主要從事市政基礎設施建設及綠隔地區的一級開發。

上市規則之涵義

由於買方為首創集團之聯繫人，而首創集團為本公司之控股股東，因此買方為本公司之關連人士，於完成後，根據上市規則第14A.16條，項目公司將為本公司之關連附屬公司及本公司之關連人士。因此，該等交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

由於有關代價之所有適用百分比率均低於5%，故股權轉讓根據上市規則第14章無須遵守申報、公告及股東批准規定。

由於有關代價之一項或多項適用百分比率均超過0.1%但均低於5%，股權轉讓須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定。

由於有關買方對項目公司進行增資的所有適用百分比率均低於5%，故買方對項目公司進行增資根據上市規則第14章無須遵守申報、公告及股東批准規定。然而，由於有關賣方對項目公司進行增資的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，根據上市規則第14章，賣方對項目公司進行增資構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

由於買方將按其於項目公司的股權比例對項目公司進行增資，根據上市規則第14A.92條，由買方對項目公司進行增資獲悉數豁免遵守上市規則第14A章項下之關連交易規定。然而，由於有關賣方對項目公司進行增資的一項或多項適用百分比率超過5%，賣方對項目公司進行增資須遵守上市規則第14A項下申報、公告及獨立股東批准規定。

由於股東貸款將按一般商業條款或更佳商業條款進行，且本集團將不會提供資產抵押，該等交易悉數獲豁免遵守上市規則第14A.90條項下之關連交易規定。

一般事項

本公司將召開臨時股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。首創集團(其為本公司之控股股東)、其聯繫人及任何於股權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益的股東，須就於臨時股東大會上提呈以批准建議股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的條款向獨立股東提供意見。

TUS Corporate Finance Limited(證券及期貨事務監察委員會認可的持牌法團，可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)已獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會

及獨立股東的意見函件；(iv)大瓦窯地塊之估值報告；及(v)臨時股東大會通告連同代表委任表格的通函，預期將於二零二零年十二月二日或之前寄發予股東，以便有足夠時間編製須載入通函的資料。

股權轉讓協議及其項下擬進行之交易須獲得獨立股東於臨時股東大會上批准，因此，該等交易可能會或可能不會作實。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除另有界定外，下列詞彙具有以下所賦予之涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「繳付註冊資本」	指	買方對項目公司繳付註冊資本出資人民幣14,990,000元的義務
「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，為本公司之控股股東及本公司之關連人士
「對項目公司進行增資」	指	緊隨完成後，賣方與買方按各自於項目公司的持股比例進行增資，增資額為人民幣1,380,000,000元
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，一間在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)
「完成」	指	完成股權轉讓
「代價」	指	買方將支付予賣方的現金代價人民幣869,435元及買方繳付註冊資本的義務(即人民幣14,990,000元)
「大瓦窯地塊」	指	位於中國北京市豐台區盧溝橋大瓦窯的一幅地塊

「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將予召開之臨時股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易
「股權」	指	於項目公司之14.99%註冊資本
「股權轉讓」	指	賣方向買方轉讓股權
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零二零年十一月十一日之股權轉讓協議，內容有關(其中包括)股權轉讓及對項目公司進行增資
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生)組成的獨立董事委員會，乃為就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	TUS Corporate Finance Limited，證券及期貨事務監察委員會認可的持牌法團，可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，為獨立董事委員會及獨立股東就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於臨時股東大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易放棄投票的股東

「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或任何彼等各自聯繫人概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	北京創閱新科置業有限公司，一間在中國成立之有限公司及於本公告日期由賣方全資擁有
「買方」	指	北京市綠化隔離地區基礎設施建設有限公司，一間在中國成立之有限公司及首創集團之聯繫人，因此為本公司之關連人士
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「賣方」	指	首金祺志(天津)投資管理有限公司，一間在中國成立之有限公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	買方向項目公司提供無抵押股東貸款人民幣472,185,000元，按年利率7%計息
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	股權轉讓及增資事項
「%」	指	百分比

於本公告內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連附屬公司」、「關連交易」、「控股股東」、「百分比率」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，二零二零年十一月十一日

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。