

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 收購股權

董事會欣然宣佈，於二零二一年一月二十六日，首金輝志、平安不動產及項目公司訂立合作協議，內容有關(其中包括)首金輝志擬收購平安不動產持有的項目公司50%股權，並向項目公司提供資金用於償還股東貸款。收購完成後，首金輝志將持有項目公司50%股權。項目公司主要從事浙江省桐鄉新經濟城項目核心啟動區開發項目。

根據合作協議，首金輝志同意以人民幣291,871,200元收購平安不動產持有的項目公司50%股權，以及向項目公司提供資金人民幣6,000,000元用於償還平安不動產前期股東貸款。此外，首金輝志需於收購完成後根據項目公司章程向項目公司注入註冊資本人民幣250,000,000元。據此，首金輝志對收購項目公司的總承擔將為人民幣547,871,200元。

由於合作協議(連同與同一位訂約方簽訂的前合作協議)項下交易的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，訂立合作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。



代價：

根據合作協議，首金輝志同意以人民幣291,871,200元收購平安不動產持有的項目公司50%股權，以及向項目公司提供資金人民幣6,000,000元用於償還平安不動產前期股東貸款。此外，首金輝志需於收購完成後根據項目公司章程向項目公司注入註冊資本人民幣250,000,000元。據此，首金輝志對收購項目公司的總承擔將為人民幣547,871,200元。首金輝志需於平安不動產就股權轉讓對價設立特定賬戶後7個工作日內支付股權轉讓代價，並同步將向項目公司特定賬戶支付股東資金人民幣6,000,000元。

本公司將透過本公司內部資源撥付項目公司的資本承擔。

收購項目公司股權的代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中已參考1.項目公司的註冊資本；2.股權收購比例；及3.平安不動產向項目公司已投入資金的資金成本。

董事會：

於收購完成後，公司的董事會將由三名董事組成，其中首創方將委派兩名董事。

權益分配：

各股東將按其持股比例分享權益

於收購完成後，本公司將持有項目公司50%股權，而項目公司將作為附屬公司於本公司綜合財務報表綜合入賬。

## 項目公司資料

項目公司為於二零一九年四月二十二日在中國成立的有限公司，主要從事浙江省桐鄉新經濟城項目核心啟動區開發項目。於本公告日期，項目公司由平安不動產全資持有。

截至二零一九年度及二零二零年一月一日至二零二零年八月三十一日，項目公司的除稅前及除稅後經審核虧損如下：

	二零一九年 年度 (人民幣元)	二零二零年 一月一日至 二零二零年 八月三十一日 止期間 (人民幣元)
除稅前虧損	(1,203,401.98)	(135,014.16)
除稅後虧損	(902,551.48)	(101,260.62)

於二零二零年八月三十一日，項目公司經審核的總資產為人民幣511,386,248.96元及資產淨值為人民幣498,996,187.90元。

項目位於浙江省桐鄉市高鐵新城，為桐鄉市未來規劃及發展的重點區域。項目覆蓋範圍約3.5平方公里，未來擬建設為集商辦、產業園區及相關配套等為一體的高鐵新城門戶區。

於二零一八年九月二十九日，項目公司與桐鄉經濟開發區管理委員會訂立合作協議，其中桐鄉經濟開發區管理委員會委託項目公司共同進行桐鄉新經濟城項目核心啟動區片區開發項目。桐鄉經濟開發區管理委員會負責一級開發建設管理工作，項目公司負責投入資金、進行方案規劃設計、產業投資、招商及運營等工作，並收取產業扶持基金。

## 訂立合作協議之理由及裨益

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。

如上文「項目公司資料」所述，桐鄉經濟開發區管理委員會負責一級開發建設管理工作，項目公司負責投入資金、進行方案規劃設計、產業投資、招商及運營等工作。本次收購完成後，項目操盤將以首創為主，項目公司可充分利用本公司在綜合開發業務領域積累的豐富經驗以及平安不動產的資源優勢，加速及優化項目進度，並透過收取產業扶持基金等方式獲取投資回報，而本公司亦可透過項目公司分享利潤。此外，通過本項目的合作，公司可進一步深化與平安不動產的戰略合作，有利於借助平安不動產在資金、資源及業務佈局等方面的廣泛優勢，獲取更多優質的發展資源。

董事會認為，訂立合作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。

## 訂約方之資料

### 平安不動產

平安不動產，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為中國平安保險(集團)股份有限公司(其A股在上海證券交易所上市，股份代號：601318，及其H股在聯交所上市，股份代號：2318)下屬附屬公司，是中國平安旗下專業的不動產投資和資產管理平台企業。

### 首金輝志

首金輝志為本公司的間接全資附屬公司，其為根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事房地產開發。

## 項目公司

項目公司為一間於中國成立的有限公司，為平安不動產的全資附屬公司，其為根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事桐鄉新經濟城項目投資及開發業務。

## 上市規則涵義

由於合作協議(連同與同一位訂約方簽訂的前合作協議)項下交易的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，訂立合作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：

「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)
「收購完成」	指	收購交易辦理完成工商變更手續之日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「合作協議」	指	首金輝志、平安不動產及項目公司於二零二一年一月二十六日訂立合作協議，內容有關(其中包括)首金輝志擬收購平安不動產持有的項目公司50%股權，並向項目公司提供資金用於償還股東貸款
「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
「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
「平安不動產」	指	平安不動產有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「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
「前合作協議」	指	首金興江、桐鄉平安、深圳安創、億晉置業、億薇置業、億翔置業、安悅置業、安潤置業及安博置業於二零二零年十二月二十三日訂立的合作協議，內容有關(其中包括)收購中國浙江省桐鄉市烏鎮B3、B4及B5地塊項目，詳情已載於本公司日期為二零二零年十二月二十三日之公告內
「項目公司」	指	桐鄉平安新經濟城開發有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司。於公告日期，為平安不動產全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「首金輝志」	指	首金輝志(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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「交易」

指 合作協議協議項下擬進行之交易

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李斯維

香港，二零二一年一月二十六日

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。