

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)

### 主要交易

#### 收購項目公司51%股權

謹此提述本公司日期為二零一七年三月二十三日的公告，內容有關天津興泰向港鐵物業(天津)收購項目公司49%股權的過往收購事項。

#### 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一八年三月十三日，天津興泰(本公司一間全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，天津興泰已同意購買而賣方已同意出售銷售權益(相當於項目公司的餘下51%股權)，代價為人民幣1,831,000,000元。於本公告刊發日期，項目公司分別由天津興泰與賣方擁有49%及51%權益，而於完成後，項目公司將成為本公司的全資附屬公司。於本公告刊發日期，天津興泰已就收購事項將保證金付予託管。項目公司主要從事位於中國天津市河北區的地塊的開發。

由於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但全部低於100%，故收購事項連同過往收購事項構成本公司一項主要交易，因而須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

#### 書面批准

根據上市規則第14.44條，倘在以下情況下，可以書面股東批准代替召開股東大會從而取得股東批准：(a)倘若本公司召開股東大會以批准該協議及其項下擬進行的交易，亦概無股東須放棄投票；及(b)已向有權出席股東大會並於會上投票而持有或合共持有本公司已發行股本50%以上的一名股東或一批有密切聯繫的股東取得書面批准以批准該協議及其項下擬進行的交易。

於本公告刊發日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此倘若本公司召開股東大會以批准該協議及其項下擬進行的交易，亦概無股東須放棄投票。

於本公告刊發日期，首都集團持有1,649,205,700股本公司股份（相當於本公司全部已發行股份約54.47%）。由於本公司已向首都集團取得書面批准，因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開臨時股東大會以批准該協議。

本公司將根據上市規則向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）該協議及其項下擬進行的交易之詳情，惟僅作說明之用，有關通函將於二零一八年四月三十日或之前寄發，以便有足夠時間編製通函所載之相關資料。

董事會欣然宣佈，於二零一八年三月十三日，天津興泰（本公司一間全資附屬公司）與賣方訂立該協議，據此，天津興泰已同意購買而賣方已同意出售銷售權益（相當於項目公司的餘下51%股權），代價為人民幣1,831,000,000元。於本公告刊發日期，天津興泰已就收購事項將保證金付予託管。

該協議的主要條款載列如下：

### **該協議**

日期：

二零一八年三月十三日

訂約方：

- (1) 天津興泰（本公司一間全資附屬公司）；及
- (2) 賣方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方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。

### **收購事項**

根據該協議的條款及在該協議的條件規限下，天津興泰已同意收購而賣方已有條件同意出售銷售權益。

## 標的事項

於本公告刊發日期，項目公司分別由天津興泰與賣方擁有49%及51%權益，而銷售權益相當於賣方所持有項目公司的51%股權。

根據該協議，收購事項的參考日期為二零一七年一月三十一日，而天津興泰將承擔項目公司於二零一七年一月三十一日直至完成止期間內的溢利或虧損。於完成後，項目公司將成為本公司的全資附屬公司，而項目公司的財務業績將綜合計入本集團的財務報表。

項目公司從事位於中國天津市河北區的地塊的開發。有關項目公司及地塊之進一步詳情，謹請參閱下文「項目公司及地塊的資料」一段。

## 代價

收購事項的代價為人民幣1,831,000,000元。於本公告刊發日期，天津興泰已就收購事項將保證金付予託管。根據該協議，保證金連同代價的餘款須於該協議日期後五(5)個工作日內支付予賣方。代價將以本集團之自有資金撥付。

## 釐定代價的基準

代價乃經該協議的訂約方公平磋商釐定，其中經參考(a)獨立專業估值師編製的項目公司的股權估值報告(當中已考慮(其中包括)項目公司於二零一七年一月三十一日的資產及負債)；(b)銷售權益(即天津興泰現時已持有的項目公司股權以外的餘下股權)的估值。

## 終止

倘在以下情況下，該協議可予終止：(a)該協議的訂約方協定；(b)訂約方由於不可抗力因素而無法履行彼等各自於該協議項下的責任；(c)某一方違反該協議，另一方可因而終止；及(d)該協議的條款及條件更改。

倘賣方違反該協議，則其須向天津興泰雙倍奉還保證金。另一方面，倘天津興泰違反該協議，則賣方有權沒收保證金。在任何情況下，倘賣方與天津興泰協定終止該協議，則賣方須向天津興泰退回保證金。

## 項目公司及地塊的資料

### 項目公司

項目公司為根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事地塊的開發。地塊被規劃用作發展集商業及住宅物業、辦公樓、商場及其他地上設施以及停車場及地下商用物業於一體的綜合體。地塊之開發已動工，於本公告刊發日期部分住宅物業已完成樁基工程。有關地塊的進一步資料，謹請參閱下文「地塊」一段。

### 項目公司財務資料

以下載列項目公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務資料及截至二零一七年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣元	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣元
除稅前虧損淨額	24,419,060	9,714,111
除稅後虧損淨額	24,419,060	9,714,111

於二零一七年十二月三十一日，項目公司之未經審核資產淨值約為人民幣2,219,046,607元。

### 地塊

地塊由項目公司於二零一三年八月五日通過土地使用權競標向天津市國土資源和房屋管理局競得。地塊之詳情載列如下：

地塊編號：	津北富(掛)2013-066號
地塊位置：	地塊位於中國天津市河北區小王莊津浦北路北側
地塊總面積：	約66,888平方米
規劃總建築面積：	約435,950平方米，其中約252,650平方米為地上面積及約183,300平方米為地下面積
土地使用權年限：	70年(城鎮住宅用途) 40年(商業用途)
土地出讓金：	人民幣2,075,000,000元

## 訂立該協議的理由及裨益

本集團為中國大型地產綜合營運商，聚焦住宅開發、奧特萊斯綜合體及城市核心綜合體以及土地一級開發核心業務綫。本次收購事項連同過往收購事項使本集團得以收購項目公司的全部股權。項目公司主要從事地塊的開發，地塊位於中國天津市河北區，屬天津商業中心地段。收購完成後，憑借地塊的區位優勢和本集團的操盤能力，預計其可為本集團帶來穩定的財務回報。此外，董事會認為，收購事項為本集團提供投資良機，可進一步鞏固本集團在天津房地產市場的商業地位，發揮協同效益，為本公司股東帶來回報。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議及其項下擬進行的交易均按正常商業條款訂立，其條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但全部低於100%，故收購事項連同過往收購事項構成本公司一項主要交易，因而須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，倘在以下情況下，可以書面股東批准代替召開股東大會從而取得股東批准：(a)倘若本公司召開股東大會以批准該協議及其項下擬進行的交易，亦概無股東須放棄投票；及(b)已向有權出席股東大會並於會上投票而持有或合共持有本公司已發行股本50%以上的一名股東或一批有密切聯繫的股東取得書面批准以批准該協議及其項下擬進行的交易。

於本公告刊發日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此倘若本公司召開股東大會以批准該協議及其項下擬進行的交易，亦概無股東須放棄投票。

於本公告刊發日期，首都集團持有1,649,205,700股本公司股份（相當於本公司全部已發行股份約54.47%）。由於本公司已向首都集團取得書面批准，因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開臨時股東大會以批准該協議。

本公司將根據上市規則向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)該協議及其項下擬進行的交易之詳情，惟僅作說明之用，有關通函將於二零一八年四月三十日或之前寄發，以便有足夠時間編製通函所載之相關資料。

## 有關訂約各方的一般資料

### 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)。本集團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。

### 天津興泰

天津興泰為根據中國法律註冊成立的有限公司，且為本公司的全資附屬公司。天津興泰主要從事物業開發。

### 賣方

賣方為根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事城市軌道交通項目投資開發、建設、設計、監理及運營。

### 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及措詞具有以下涵義：

「收購事項」	指	天津興泰根據該協議向賣方收購銷售權益
「該協議」	指	天津興泰與賣方就收購事項所訂立日期為二零一八年三月十三日的協議
「董事會」	指	本公司董事會
「首都集團」	指	北京首都創業集團有限公司，於一九九四年十月二十六日在中國註冊成立的國有企業，受北京市政府直接監督，為本公司的控股股東

「本公司」	指	首創置業股份有限公司，根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市及買賣
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「保證金」	指	於本公告刊發日期，天津興泰已就收購事項將保證金為人民幣549,300,000元付予託管
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「香港鐵路」	指	香港鐵路有限公司，根據香港法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：66)
「港鐵物業(天津)」	指	港鐵物業(天津)第一有限公司，根據香港法律註冊成立的有限公司，為香港鐵路的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「過往收購事項」	指	天津興泰根據日期為二零一七年三月二十三日的框架協議向港鐵物業(天津)收購項目公司49%股權，有關詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十三日的公告

「項目公司」	指	天津城鐵港鐵建設有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，於本公告刊發日期分別由天津興泰及賣方擁有49%及51%權益
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	於本公告刊發日期賣方所持有項目公司的51%股權
「地塊」	指	位於中國天津市河北區小王莊津浦北路北側的地塊
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津興泰」	指	天津興泰吉鴻置業有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「賣方」	指	天津市地下鐵道集團有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司
「書面批准」	指	首都集團根據上市規則第14.44條就該協議及其項下擬進行的交易所發出的書面批准

承董事會命  
**首創置業股份有限公司**  
 公司秘書  
**李斯維**

香港，二零一八年三月十三日

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)，執行董事唐軍先生(總裁)及李曉斌先生；非執行董事蘇朝暉先生、孫少林先生及蘇健先生；以及獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生。