

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

董事會欣然宣布，於二零一八年四月二日，首創天津、賣方、合作方及項目公司訂立合作協議，內容有關(其中包括)首創天津擬認購項目公司19.8%股權及提供款項用於開發地塊。項目公司主要從事地塊開發及運營。

根據合作協議，賣方擬通過掛牌增資擴股方式引入合作方及首創天津。首創天津擬以人民幣39,600,000元認購項目公司19.8%股權。另外，根據合作協議，首創天津同意提供人民幣950,004,000元(按照地塊的土地出讓金及契稅的股權比例計算)予項目公司以支付剩餘土地款及契稅。

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，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。

### 緒言

董事會欣然宣布，於二零一八年四月二日，首創天津、賣方、合作方及項目公司訂立合作協議，內容有關(其中包括)首創天津擬認購項目公司19.8%股權及提供款項用於開發地塊。項目公司主要從事地塊開發。

## 合作協議

日期： 二零一八年四月二日

訂約方：

- (1) 首創天津；
- (2) 賣方；
- (3) 北京方興；
- (4) 天房發展；
- (5) 南京仁遠；及
- (6) 項目公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方、合作方及項目公司及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

代價： 於本公告日期，項目公司之註冊資本為人民幣33,000,000元。由賣方認繳及持有。

根據合作協議，賣方擬通過掛牌增資擴股方式引入合作方及首創天津。首創天津擬以人民幣39,600,000元認購項目公司19.8%股權。於增資完成後，項目公司注册資本將增加至人民幣200,000,000元。

另外，根據合作協議，首創天津同意提供人民幣950,004,000元(按照地塊的土地出讓金及契稅的股權比例計算)予項目公司以支付剩餘土地款及契稅。首創天津需於二零一八年四月二日或以前支付人民幣266,904,000元，於二零一八年四月十一日或以前支付人民幣221,760,000元，並於二零一八年六月十一日或以前支付餘款。倘因賣方或項目公司違約導致合作協議終止或解除，項目公司將退還上述款項，並按照合作協議的約定支付利息。倘增資完成及經各方協商後，部分提供予項目公司的款項將轉成項目公司的註冊資本。

本公司將透過本集團內部資源撥付項目公司的資本承擔。

項目公司的代價(包括提供款項)乃由訂約方經公平磋商後釐定，並已考慮地塊的土地出讓金及項目開發的資本需求。

利潤分享： 首創天津、賣方及合作方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，由9名董事組成，其中，首創天津將委派1名董事。

於增資完成後，本公司將間接持有項目公司19.8%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報表綜合入賬。

## 地塊

賣方及項目公司於二零一八年二月七日通過向天津市國土資源局和房屋管理局投標土地使用權的方式取得地塊，項目公司從事地塊的開發及運營。

地塊的詳情載列如下：

編號：	北辰北(掛)2017-189號
位置：	天津市北辰區劉園189地塊項目(天津市北辰區北辰道與辰永路交口東南側，四至為：東至辰永東路，南至龍岩道，西至辰永路，北至北辰道)
出讓土地面積：	129,903.4平方米
土地使用權種類：	住宅，商服，科教
土地使用權年限：	住宅70年，商服40年，科教50年
土地出讓金：	人民幣4,600,000,000元

## 訂立合作協議之理由及裨益

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。透過與品牌企業的合作共同投資項目公司，拓展本集團於核心城市之一天津的土地儲備，分散投資風險，增加品牌房企間的優勢互補，從而達至協同效應。

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。

### 有關項目公司之資料

項目公司為根據中國法律註冊成立之有限公司，於本公告當日，項目公司之註冊資本為人民幣33,000,000元，由賣方認繳及持有。項目公司地塊開發及運營。由於項目公司成立後並無重大業務(除獲取地塊外)，亦無錄得重大溢利或虧損，因此未有編製項目公司的財務報表。

### 有關訂約方之資料

首創天津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，為本公司之全資附屬公司。

賣方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，為招商局蛇口工業區控股股份有限公司(於深圳證券交易所上市，股票代碼001979)之全資附屬公司。

北京方興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，為中國金茂控股集團有限公司(於聯交所上市，股票代碼：817)之全資附屬公司。

天房發展為根據中國法律註冊成立之有限公司，(於上海證券交易所上市，股票代碼：600322)，主要從事房地產開發。

南京仁遠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，為仁恒置地集團有限公司(於新加坡交易所上市，股票代碼SGX：Z25)之全資附屬公司。

## 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，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
「北京方興」	指	北京方興亦城置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「首創天津」	指	首創(天津)置業管理有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「合作協議」	指	於二零一八年四月二日，首創天津、賣方、合作方與項目公司訂立的合作協議及其附屬協議，內容有關(其中包括)向項目公司注資及按照股權比例提供款項以開發地塊
「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	待履行產權交易所摘牌程序後，於增資手續完成之日交易完成
「關連人士」	指	具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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「南京仁遠」	指	南京仁遠投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「合作方」	指	北京方興、天房發展及南京仁遠
「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	天津合發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
「地塊」	指	賣方及項目公司於二零一八年二月七日通過向天津市國土資源局和房屋管理局投標土地使用權的方式取得天津市北辰區劉園189地塊項目
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「天房發展」	指	天津市房地產發展(集團)股份有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「交易」	指	合作協議項下擬進行之交易
「賣方」	指	天津招勝房地產有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李斯維

香港，二零一八年四月三日

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。