

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)

關連交易

收購項目公司30%股權及債權

董事會欣然宣佈，於二零一八年十二月二十八日，重慶新石(本公司全資附屬公司)、首投發與項目公司訂立收購協議，據此，(其中包括)重慶新石將收購(i)首投發持有的項目公司30%股權，對價為人民幣103,700元，最終價格以國資委核准的評估值為準；及(ii)首投發對項目公司賬面值共人民幣69,577,448.66元的債權。此外，重慶新石將向項目公司提供額外借款合共不超過人民幣73,000,000元，年利率為10%，用於開發地塊。完成股權轉讓後，重慶新石將直接持有項目公司30%股權，項目公司主要從事地塊開發及銷售。

另外，於二零一八年十二月二十八日，重慶新石、首創資產與項目公司訂立轉讓協議，據此，(其中包括)首創資產將向重慶新石轉讓其對項目公司賬面值共人民幣25,116,620元的債權。債權轉讓完成後，重慶新石將按10%年利率向項目公司計息。

於本公告當日，首創資產及首投發均為首創集團之附屬公司，而首創集團為本公司控股股東。因此，根據上市規則，首創集團、首創資產及首投發均為本公司之關連人士。收購協議及轉讓協議項下擬進行之交易根據上市規則構成本公司之關連交易。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0.1%但均低於5%，故交易須遵守上市規則第14A章所載之披露規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一八年十二月二十八日，重慶新石(本公司全資附屬公司)、首投發與項目公司訂立收購協議，據此，(其中包括)重慶新石將收購(i)首投發持有的項目公司30%股權，對價為人民幣103,700元，最終價格以國資委核准的評估值為準；及(ii)首投發對項目公司賬面值共人民幣69,577,448.66元的債權。此外，重慶新石將向項目公司提供額外借款合共不超過人民幣73,000,000元，年利率為10%，用於開發地塊。完成股權轉讓後，重慶新石將直接持有項目公司30%股權，項目公司主要從事地塊開發及銷售。

另外，於二零一八年十二月二十八日，重慶新石、首創資產與項目公司訂立轉讓協議，據此，(其中包括)首創資產將向重慶新石轉讓其對項目公司賬面值共人民幣25,116,620元的債權。債權轉讓完成後，重慶新石將按10%年利率向項目公司計息。

收購協議及轉讓協議之主要款項載列如下。

收購協議

日期： 二零一八年十二月二十八日

訂約方： (i) 首投發(作為賣方)；
(ii) 重慶新石(作為買方)；及
(iii) 項目公司。

項目公司為根據中國法律註冊成立之有限公司及於公告當日，項目公司之註冊資本為人民幣10,000,000元，分別由北汽藍谷及首投發持有其70%及30%股權，根據收購協議，重慶新石將收購(i)首投發持有的項目公司30%股權，對價為人民幣103,700元，最終價格以國資委最終核准的評估值為準；及(ii)首投發對項目公司賬面值共人民幣69,577,448.66元的債權。本公司預計根據國資委最終核准的評估值，最終股權收購價格不超過人民幣300,000元；如根據國資委最終核准的評估值，最終收購價格超過人民幣300,000元，本公司將根據上市規則及時進行補充公告。

重慶新石須(i)於完成股權轉讓後7天內支付項目公司30%股權的對價；及(ii)於簽署收購協議後7日內支付首投發第一筆債權轉讓款人民幣35,000,000元，及於股權轉讓完成後7日內支付首投發剩餘債權轉讓款。

此外，重慶新石將向項目公司提供額外借款合共不超過人民幣73,000,000元，年利率為10%，用於開發地塊。如非因重慶新石違約原因而導致無法於簽署收購協議後180日內向相關機關完成股權轉讓的登記備案，重慶新石有權終止收購協議，而項目公司應在收購協議終止後10日內歸還重慶新石已提供的全部借款本金及相關利息。

本公司將透過本公司內部資源撥付根據收購協議對項目公司的資本承擔。

轉讓協議

日期：二零一八年十二月二十八日

訂約方：

- (i) 首創資產(作為轉讓人)；
- (ii) 重慶新石(作為受讓人)；及
- (iii) 項目公司。

首創資產將向重慶新石轉讓其對項目公司賬面值共人民幣25,116,620元的債權。債權轉讓完成後，重慶新石將按10%年利率向項目公司計息。

重慶新石須於轉讓協議及收購協議均生效後7個工作日內，一次性支付人民幣25,116,620元予首創資產。

本公司將透過本公司內部資源撥付根據轉讓協議對項目公司的資本承擔。

代價的基準

本公司根據收購協議及轉讓協議的總承擔將不超過人民幣167,994,069元。該對價乃訂約各方經公平磋商並按正常商業條款釐定，當中已參考(其中包括)(a)獨立估值師北京國融興業資產評估有限公司以二零一八年五月三十一日為評估基準日出具的評估報告，項目公司之全部股權評估值為人民幣345,600元，及當中首投發的持股比例；(b)項目公司應付首投發及首創資產之債務總額；及(c)地塊開發的資金需求。

利潤分享

重慶新石將按其持有項目公司的30%股權，按比例分享項目公司的利潤或承擔項目公司的虧損。

於股權轉讓完成後，本公司將透過重慶新石間接持有項目公司30%股權，而項目公司將不入賬列作本公司的附屬公司，因此，其將不會於本公司綜合財務報表綜合入賬。

地塊

於本公告當日，項目公司持有重慶渝北區十方界項目和重慶九龍坡區西彭項目，其中十方界項目已售罄並結利，西彭項目正在開發建設中。西彭項目已於二零一八年四月取得地塊建築工程施工許可證，項目首期已於二零一八年六月開盤。

西彭項目的地塊詳情載列如下：

位置： 位於重慶九龍坡區西彭鎮，距離九龍坡區中心楊家坪30公里，通過成渝高速與重慶主城連接

佔地面積： 67,855平方米

土地使用權種類： 居住、商業

土地使用權年限： 居住70年、商業40年

訂立收購協議及轉讓協議之理由及裨益

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，並以高新產業地產及文創產業等創新業務為補充。重慶是本公司的戰略區域之一，通過交易將進一步擴大於重慶的投資規模。九龍坡區是重慶主城區之一，屬於重慶都市功能核心區範疇，高新技術產業發展較強，創新主體活躍，產業人口聚集。股權轉讓不僅促使本公司加強於重慶的投資地位，同時通過進入九龍坡區發展第一個項目奠定基礎。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，訂立收購協議及轉讓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，其條款乃於本公司的日常業務中按一般商業條款訂立，屬公平合理。概無董事於交易中擁有重大利益及須就相關董事會決議案放棄投票。然而，若干董事(即李松平先生及蘇健先生)亦為首創集團之董事及／或管理層，故彼等就有關交易的董事會決議案放棄投票。

有關本公司及重慶新石之資料

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(股份代碼：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綫，並以高新產業地產及文創產業等創新業務為補充。

重慶新石

重慶新石為本公司的全資附屬公司，其為一間於中國成立的有限公司，主要從事房地產投資及開發。

有關項目公司及訂約方之資料

項目公司

項目公司為於中國成立的有限公司，主要從事地塊開發及銷售。於本公告當日，項目公司由北汽藍谷及首投發分別擁有70%及30%權益。首投發對項目公司的初始投資成本為人民幣3,000,000元。

二零一七年度及截至二零一八年五月三十一日止五個月期間，項目公司的除稅前及除稅後經審核虧損如下：

	二零一七年度 (人民幣元)	二零一八年 一月一日至 二零一八年 五月三十一日 (人民幣元)
除稅前虧損	9,171,944.24	5,770,355.28
除稅後虧損	9,093,671.21	5,731,628.36

於二零一八年五月三十一日，項目公司經審核淨負債為人民幣約17,191,776.44元。根據獨立估值師北京國融興業資產評估有限公司以二零一八年五月三十一日為評估基準日出具的評估報告，項目公司之全部股權評估值為人民幣345,600元。

首創集團

首創集團為一間於中國註冊成立的國有企業，由北京市政府直接監管。於本公告當日，為本公司的控股股東及本公司的關連人士。

首創資產

首創資產為首創集團的全資附屬公司，其為根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事項目投資管理及諮詢等。

首投發

首投發為首創集團的全資附屬公司，其為根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事貿易、房地產開發及商品銷售等。

上市規則涵義

於本公告當日，首創資產及首投發均為首創集團之附屬公司，而首創集團為本公司控股股東。因此，根據上市規則，首創集團、首創資產及首投發均為本公司之關連人士。收購協議及轉讓協議項下擬進行之交易根據上市規則構成本公司之關連交易。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0.1%但均低於5%，故交易須遵守上市規則第14A章所載之披露規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

釋義

在本公告內，除另有界定外，下列詞彙具有下列含義：

「收購協議」	指	項目公司、首投發與重慶新石於二零一八年十二月二十八日訂立的收購協議，內容有關收購首投發持有的項目公司30%股權及其債權，及重慶新石向項目公司提供額外借款合共不超過人民幣73,000,000元
「轉讓協議」	指	項目公司、首創資產與重慶新石於二零一八年十二月二十八日訂立的債權轉讓協議，內容有關首創資產向重慶新石轉讓其對項目公司的債權
「北汽藍谷」	指	北汽藍谷新能源科技股份有限公司，一間根據中國法律註冊成立之公司，於上海證券交易所上市（股票代碼：600733），其最終實益權擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方
「董事會」	指	本公司董事會
「首創資產」	指	北京首創資產管理有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為首創集團的全資附屬公司
「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，於本公告日期為本公司的控股股東及本公司的關連人士
「首投發」	指	首創投資發展有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為首創集團的全資附屬公司

「重慶新石」	指	重慶首創新石置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為本公司的全資附屬公司
「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)
「完成股權轉讓」	指	完成股權轉讓工商變更手續
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓」	指	根據收購協議，首投發轉讓項目公司30%股權予重慶新石
「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
「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	重慶吳華置業有限公司，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
「國資委」	指	北京市人民政府國有資產監督管理委員會
「股東」	指	本公司股東

「地塊」	指	位於重慶九龍坡區西彭鎮，距離九龍坡區中心楊家坪30公里的地塊
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	收購協議及轉讓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，二零一八年十二月二十八日

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。