

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 通過增資入股目標公司方式 共同開發地塊

董事會欣然宣佈，於二零一八年十二月二十九日，聚源信誠（本公司之全資附屬公司）、原股東、杭州運河、目標公司及項目公司訂立合作協議，內容有關（其中包括）聚源信誠擬通過增資入股方式取得目標公司36%股權，並提供股東借款用於開發地塊。目標公司主要通過項目公司從事地塊開發及銷售。

根據合作協議，聚源信誠擬向目標公司增資合共人民幣36,000,000元註冊資本，以取得目標公司36%股權。另外，聚源信誠同意提供股東借款不超過人民幣783,000,000元予目標公司，用於支付地價款、稅費、項目啟動資金、項目開發建設資金等。

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

董事會欣然宣佈，於二零一八年十二月二十九日，聚源信誠（本公司之全資附屬公司）、原股東、杭州運河、目標公司及項目公司訂立合作協議，內容有關（其中包括）聚源信誠擬通過增資入股方式取得目標公司36%股權，並提供股東借款用於開發地塊。目標公司主要通過項目公司從事地塊開發及銷售。

合作協議

日期：二零一八年十二月二十九日

訂約方：

- (1) 聚源信誠；
- (2) 原股東；
- (3) 杭州運河；
- (4) 目標公司；及
- (5) 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，原股東、杭州運河、目標公司及項目公司及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

代價：於本公告日期，目標公司為根據中國法律註冊成立之有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，由原股東100%認繳。

根據合作協議，聚源信誠擬向目標公司增資合共人民幣36,000,000元註冊資本，以取得目標公司36%股權，並於合作協議簽署後五個工作日內支付。於增資完成後，目標公司註冊資本將增加至人民幣100,000,000元。

另外，聚源信誠同意提供股東借款不超過人民幣783,000,000元予目標公司以支付地價款、稅費、項目啟動資金、項目開發建設資金等。於本公告日期，聚源信誠已向目標公司支付意向金為人民幣155,977,200元，而將於合作協議簽署之日轉為對目標公司股東借款，剩餘股東借款需於合作協議簽署後按項目資金需求分批提供，而該金額乃根據支付地價款、稅費及預計開發建設資金按36%權益比例計算。

對目標公司的資本承擔將由本集團使用其內部資源撥付。

目標公司的代價(包括提供股東借款)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： 聚源信誠、原股東及杭州運河將按其各自對目標公司的持股比例，分享目標公司的利潤或承擔目標公司的虧損。

企業管治： 目標公司設董事會，將由5名董事組成，其中，聚源信誠將委派3名董事。此外，董事長由聚源信誠委派的董事擔任，而董事會決議由全體董事一致同意方可通過。

於增資完成後，本公司將間接持有目標公司36%股權，而目標公司及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綜合入賬。

地塊

目標公司通過向杭州市國土資源局投標土地使用權的方式取得地塊。地塊的詳細資料載列如下：

掛牌編號： 杭政儲出[2018]43號地塊

位置： 杭州拱墅區運河新城單元GS1201-05、10（原D-W2-02），東至規劃道路，南至規劃道路，西至規劃道路，北至規劃道路

佔地面積： 40,488平方米

土地使用權種類： 住宅（設配套公建）用地

土地使用權年限： 住宅70年，設配套公建用地40年

土地出讓金： 人民幣2,166,350,000元

訂立合作協議之理由及裨益

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。透過與品牌企業的合作共同投資項目，拓展本公司於長三角核心城市之一杭州的土地儲備，分散投資風險，增加品牌房企間的優勢互補。

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。

本公司及訂約方之資料

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。

聚源信誠

聚源信誠為根據中國法律註冊成立之有限合夥企業，並為本公司之全資附屬公司。

目標公司

目標公司為根據中國法律註冊成立之有限公司。於本公告當日，目標公司註冊資本為人民幣1,000,000元，由原股東認繳100%股權。目標公司主要通過項目公司從事地塊開發及銷售。

二零一七年度及截至二零一八年十一月三十日止十一個月期間，目標公司的除稅前及除稅後經審核利潤／虧損如下：

	二零一七年 年度 (人民幣元)	二零一八年 一月一日至 二零一八年 十一月三十日 (人民幣元)
除稅前利潤／(虧損)	1,052.66	(531.60)
除稅後利潤／(虧損)	947.39	(531.60)

於二零一八年十一月三十日止，目標公司經審核淨資產為人民幣(456.63)元。

項目公司

項目公司為根據中國法律成立之有限公司，主要從事地塊開發及銷售。於本公告當日，項目公司註冊資本為人民幣100,000,000元，由目標公司全數認繳。由於項目公司成立後並無重大業務，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。

原股東

原股東為根據中國法律註冊成立之有限公司，並為融創中國控股有限公司（於聯交所上市，股份代碼：1918）的間接全資附屬公司。原股東主要從事房地產開發業務。

杭州運河

杭州運河為根據中國法律註冊成立之有限公司，經杭州市政府批准，由杭州市運河綜合保護開發建設集團有限責任公司組建成立。杭州運河是區域綜保文化產業融合發展商。

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
「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	當目標公司相關工商變更手續完成之日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義

「合作協議」	指	於二零一八年十二月二十九日，聚源信誠、原股東、杭州運河、目標公司及項目公司簽訂的合作協議，內容有關(其中包括)向目標公司注資及按照股權比例提供股東借款以開發地塊
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「杭州運河」	指	杭州運河集團投資發展有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「聚源信誠」	指	聚源信誠(天津)商業管理合夥企業(有限合夥)，一間根據中國法律註冊成立之有限合夥企業，並為本公司之全資附屬公司
「原股東」	指	浙江融創產城集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「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
「項目公司」	指	杭州融祥置地有限公司，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
「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	目標公司於二零一八年十一月二十六日通過向杭州市國土資源局投標土地使用權的方式取得杭政儲出[2018]43號地塊
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	廈門融地置業有限公司，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

承董事會命
首創置業股份有限公司
 公司秘書
李斯維

香港，二零一八年十二月三十一日

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。