

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，於二零一九年五月二十日，眾置鼎福(本公司之全資附屬公司)、賣方及目標公司訂立股權轉讓協議，內容有關(其中包括)眾置鼎福收購賣方持有的目標公司100%股權。眾置鼎福已向賣方支付人民幣50,000,000元作為該收購之意向金。於收購完成後，眾置鼎福將直接持有目標公司100%股權。目標公司主要從事地塊開發及運營。

根據股權轉讓協議，眾置鼎福同意以不超過人民幣10,226,700元收購賣方持有的目標公司100%股權，以及代目標公司向賣方償還借款人民幣1,303,131,500元及相應利息。據此，眾置鼎福對收購目標公司的總承擔將不超過人民幣1,407,000,000元。

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，訂立股權轉讓協議及其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，於二零一九年五月二十日，眾置鼎福(本公司之全資附屬公司)、賣方及目標公司訂立股權轉讓協議，內容有關(其中包括)眾置鼎福收購賣方持有的目標公司100%股權。眾置鼎福已向賣方支付人民幣50,000,000元作為該收購之意向金。於收購完成後，眾置鼎福將直接持有目標公司100%股權。目標公司主要從事地塊開發及運營。

股權轉讓協議

日期：二零一九年五月二十日

訂約方：

- (1) 昆山創投(作為轉讓方)；
- (2) 眾置鼎福(作為受讓方)；及
- (3) 廣盛房地產(作為目標公司)

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，昆山創投與廣盛房地產及其最終實益擁有人均獨立於本集團及其關連人士之第三方。

代價：於本公告日期，目標公司之註冊資本為人民幣8,000,000元，由賣方認繳及持有。

眾置鼎福已向賣方支付人民幣50,000,000元作為該收購之意向金，該金額將構成該收購之總代價付款。

根據股權轉讓協議，眾置鼎福同意以不超過人民幣10,226,700元收購賣方持有的目標公司100%股權，以及代目標公司向賣方償還借款人民幣1,303,131,500元及相應利息。據此，眾置鼎福對收購目標公司的總承擔將不超過人民幣1,407,000,000元。眾置鼎福需於辦理目標公司股權轉讓工商變更登記所需全部文件齊全後20個工作日內支付剩餘款項予賣方。

收購目標公司的資本承擔將透過本公司內部資源撥付。

收購目標公司股權的代價乃由訂約各方經公平磋商後釐定，當中已參考(a)獨立審計師對目標公司出具的截於二零一九年三月二十七日的審計報告；及(b)獨立評估師對目標公司出具的評估基準日為二零一八年十二月三十一日的資產評估報告。

於收購完成後，本公司將間接持有目標公司100%股權，而目標公司將入賬列作本公司的附屬公司，因此，其將會於本公司綜合財務報表綜合入賬。

地塊

賣方於二零一八年八月九日競得昆地網[2018]掛字5-3號地塊（「該地塊」），並由目標公司持有。該地塊的詳情載列如下：

位置： 位於昆山城南張浦鎮區，距離張浦鎮市民文化廣場0.8公里，距離張浦鎮政府僅1.9公里，距離滬寧高鐵昆山南站8公里，距離昆山市政府12.6公里

佔地面積： 68,113.9平方米

土地使用權種類： 住宅用地

土地使用權年限： 居住70年

訂立股權轉讓協議之理由及裨益

本公司為一間在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。按照本公司全面升級的戰略規劃，該收購將有利於進一步擴大本公司在長三角的戰略佈局。

董事認為，訂立股權轉讓協議及據此擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，其條款及條件屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

目標公司及訂約方之資料

目標公司

目標公司為於二零一八年十月十七日在中國成立的有限公司，主要從事該地塊的開發及經營。於本公告日期，目標公司由賣方100%持有。

截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月二十七日止期間，目標公司的除稅前及除稅後經審核虧損／利潤如下：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)	截至二零一九年 三月二十七日 止期間 (人民幣元)
除稅前及後虧損／利潤	(620.00)	1,707.33

於二零一九年三月二十七日，目標公司註冊資本為人民幣8,000,000元，經審核的總資產為人民幣1,311,132,587.33元及資產淨值為人民幣8,001,087.33元。

眾置鼎福

眾置鼎福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，主要從事投資控股。

賣方

賣方為昆山創業控股集團有限公司的全資附屬公司，其為根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事投資業務。

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，訂立股權轉讓協議及其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：

「該收購」	指	本公司向賣方收購目標公司100%股權，以及代目標公司向賣方償還借款及相應利息。收購總承擔將不超過人民幣1,407,000,000元
「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	就該收購之股權轉讓完成工商變更手續
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「昆山創投」或「賣方」	指	昆山市創業投資有限公司，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
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」或 「廣盛房地產」	指	昆山市廣盛房地產開發經營有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「眾置鼎福」	指	北京眾置鼎福房地產開發有限公司，為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

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一九年五月二十日

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。