

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)

公開掛牌潛在出售之股權

潛在出售之股權

董事會欣然宣佈，本公司擬通過在北交所公開掛牌轉讓的方式出售標的公司51%股權。掛牌公告已於二零一九年十一月十一日在北交所網站發布，本公司為一家國有控股上市公司，根據有關出售國有產權的相關中國法律法規的規定，本公司出售國有產權須在符合規定條件的產權交易所進行公開掛牌程序。根據北交所的規定，最終受讓方須與本公司訂立產權交易合同。

標的公司51%股權的轉讓底價為人民幣686,100,000元。而最終代價將取決於摘牌價格，惟無論如何不會低於轉讓底價。此外，根據北交所公告的掛牌條件，最終受讓方須代標的公司向賣方償還人民幣463,525,208.27元的股東貸款(包含本金人民幣320,289,211.99元)，及自產權交易合同生效之日起至最終受讓方代標的公司向賣方償還全部債務之日止，上述本金額按10%之年利率計算的利息。

上市規則的涵義

根據上市規則，使用轉讓底價及股東貸款作為計算基準就潛在出售事項計算的相關百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，潛在出售事

項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。

由於潛在出售事項可能會或可能不會落實，股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

董事會欣然宣佈，本公司擬通過在北交所公開掛牌轉讓的方式出售標的公司51%股權。掛牌公告已於二零一九年十一月十一日在北交所網站發布，本公司為一家國有控股上市公司，根據有關出售國有產權的相關中國法律法規的規定，本公司出售國有產權須在符合規定條件的產權交易所進行公開掛牌程序。根據北交所的規定，最終受讓方須與本公司訂立產權交易合同。

公開掛牌

意向受讓方的資格需由北交所確認，並於意向受讓方在提交受讓申請同時交納人民幣205,830,000元的保證金。

公開掛牌日期及程序

掛牌公告已於二零一九年十一月十一日，於北交所網頁公開掛牌。

信息披露期將由掛牌公告之日起計20個工作日。於信息披露期，意向受讓方可表明彼等有意購買標的公司51%股權，並登記為意向受讓方。如有兩家或以上意向受讓方，將通過北交所競價程序確定最終受讓方。北交所將於信息披露期屆滿後通知本公司最終受讓方的身份。

於北交所通知最終受讓方的身份後5個工作日內，本公司須與最終受讓方訂立產權交易合同。

於本公告日期，尚未確定最終受讓方、最終代價、交付和過戶時間等產權交易合同的主要內容，本公司將在確定最終受讓方後履行公司相應公告程序。於本

公告日期，本公司概無與任何其他方就潛在出售訂立產權交易合同。

代價

標的公司51%股權的轉讓底價為人民幣686,100,000元，以獨立估值師北京中同華資產評估有限公司就標的公司之估值出具報告日期為二零一九年八月五日而估值基準日期為二零一八年十二月三十一日的評估報告為基礎，該評估報告已經向首創集團備案。

最終代價將取決於摘牌價格，惟無論如何不會低於轉讓底價。

根據北交所的掛牌條件，最終受讓方需自產權交易合同生效之日起5個工作日內一次性付清除保證金以外的剩餘交易款項，以及代標的公司向賣方償還人民幣463,525,208.27元的股東貸款(包含本金人民幣320,289,211.99元)，及自產權交易合同生效之日起至最終受讓方代標的公司向賣方償還全部債務之日止，上述本金額按10%之年利率計算的利息。

潛在出售之理由及裨益

通過股權轉讓退出該項目，可盤活資源，快速實現資金回收，優化公司資產結構，集中資金發展公司戰略聚焦城市核心業務。

董事會認為，潛在出售事項項下擬進行的交易將按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

於潛在出售完成後，本公司將不再持有標的公司之任何權益。

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。

標的公司

標的公司為於二零一二年五月二十二日根據中國法律註冊成立之有限公司。於公告當日，註冊資本為人民幣300,000,000元，由本公司持有51%股權。標的公司主要持有位於中國江蘇省蘇州市昆山錦溪鎮五保湖南岸1#、2#、3#號地塊項目，地塊性質為住宅、商業用地，從事該項目的開發及運營。

根據中國會計準則編製，標的公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩年之經審核財務信息如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 (人民幣元)	二零一八年 (人民幣元)
稅前利潤／(虧損)	165,806.96	(3,867,569.30)
稅後利潤／(虧損)	124,355.22	(3,867,569.30)

標的公司於二零一八年十二月三十一日的經審核資產淨值為約人民幣354,243,040.34元。

出售事項完成後，本公司將不再持有標的公司股權，而其將不再是本公司之附屬公司。

所得款項的用途及該交易的財務影響

本公司擬將潛在出售事項所得款項供本公司用作一般營運資金。於本公告日期，最終代價尚未確定，惟根據轉讓底價為計算基準的未經審計稅前利潤預期約為人民幣336,469,700元。

上市規則涵義

根據上市規則，使用標的公司51%股權的轉讓底價及股東貸款作為計算基準就潛在出售事項計算的相關百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，潛在出售事項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。倘最終代價及最終受讓方得到確認後，潛在交易事項構成根據上市規則第14章項下的須予公佈的交易種類變更，本公司將再另行公告及遵守相關規定。

由於潛在出售事項可能會或可能不會落實，股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

在本公告內，除另有界定外，下列詞彙具有下列含義：

「產權交易合同」	指	本公司與最終受讓方將就潛在出售訂立的產權交易合同
「轉讓底價」	指	出售的轉讓底價，即人民幣686,100,000元
「董事會」	指	本公司董事會
「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，為本公司的控股股東

「北交所」	指	北京產權交易所有限公司，是經北京人民政府批准設立的綜合性產權交易機構
「本公司」或「賣方」	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)
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	經北交所公開掛牌出售標的公司之51%股權
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	由最終受讓方向賣方償還人民幣463,525,208.27元的股東貸款(包含本金人民幣320,289,211.99元)，及自產權交易合同生效之日起至最終受讓方代標的公司向賣方償還全部債務之日止，上述本金額按10%之年利率計算的利息，最終受讓方需在產權交易合同生效之日起5個工作日內一次付清

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的公司」	指	首創青旅置業(昆山)有限公司，為於中國註冊成立的有限公司
「掛牌通告」	指	載有出售詳情及條款的掛牌通告
「評估報告」	指	北京中同華資產評估有限公司就標的公司之價值以二零一八年十二月三十一日為估值的基準日期而出具日期為二零一九年八月五日之評估報告

承董事會命
首創置業股份有限公司
 公司秘書
李斯維

香港，二零一九年十一月十一日

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。