

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)

須予披露的交易 視作出售事項

該協議

於二零一九年十二月二十六日，眾置鼎福(為本公司的全資附屬公司)、農銀投資及北京鑾金訂立該協議，據此，農銀投資有條件同意向北京鑾金增資人民幣1,000,000,000元，該筆款項專項用於償還北京鑾金的金融負債。於增資事項完成後，北京鑾金將由眾置鼎福及農銀投資分別持有65.88%及34.12%股權，北京鑾金仍為本公司的附屬公司。

上市規則涵義

於完成增資事項後，本公司於北京鑾金的權益將由100%減少至65.88%。因此，增資事項及訂立該協議將構成上市規則第14章項下的一項視作出售事項。由於有關增資事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)等於或超過5%且所有適用百分比率均低於25%，故增資事項構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易，並須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

緒言

於二零一九年十二月二十六日，眾置鼎福(為本公司的全資附屬公司)、農銀投資及北京鑾金訂立該協議，據此，農銀投資有條件同意向北京鑾金增資人民幣1,000,000,000元以取得北京鑾金34.12%的股權。增資款專項用於償還北京鑾金的金融負債。

該協議

該協議的主要條款概述如下：

日期

二零一九年十二月二十六日

訂約方

- (i) 眾置鼎福；
- (ii) 農銀投資；及
- (iii) 北京鑾金

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，農銀投資及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

有關事宜

根據該協議，農銀投資有條件同意向北京鑾金增資人民幣1,000,000,000元以取得北京鑾金34.12%的股權。增資款專項用於償還北京鑾金的金融負債。

代價及所得款項用途

農銀投資對北京鑾金的增資款為人民幣1,000,000,000元，須於完成日期一次性以現金向監管賬戶支付該代價。

農銀投資增資人民幣1,000,000,000元可取得北京鑾金的股權比例乃由該協議訂約各方經公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)北京鑾金於二零一九年六月三十日的經審核資產淨值及其業務前景和發展方向。

北京鑒金取得的增資款將用於償還北京鑒金的銀行貸款及(須獲農銀投資的同意)其他金融機構的貸款。北京鑒金的債務償還應於完成日期的三個月內完成。

企業管治

於完成日期，北京鑒金的董事會由四(4)名董事組成。眾置鼎福委任三(3)名董事，農銀投資委任一(1)名董事。此外，董事會主席須由眾置鼎福委任的董事出任，而董事會決議案須經半數以上的董事同意後通過。

利潤保證

根據該協議，眾置鼎福向農銀投資承諾，北京鑒金每年度年末未分配利潤(包括累計未分配利潤)應不少於人民幣190,505,000元(「年度利潤保證」)。

利潤分派方案

該協議的訂約各方約定，於完成日期後，北京鑒金須每年召開股東大會討論年度利潤分派計劃。倘北京鑒金決定分派利潤，則應分派予股東的年度利潤金額將按以下方式計算：

(a) 應分派予眾置鼎福的年度利潤最高金額：

人民幣190,505,000元 × 眾置鼎福實繳出資比例；及

(b) 應分派予農銀投資的年度利潤金額：

人民幣190,505,000元 × 農銀投資實繳出資比例 × T/360 (「保證利潤分派」)

其中

T按以下方式釐定：(i)自完成日期起至同一會計年度的十二月三十一日的天數(包括首尾兩日)；(ii)自上個會計年度的十二月三十一日(不包括該日)至下個會計年度的十二月三十一日(包括該日)的天數；及(iii)自上個會計年度的十二月三十一日(不包括該日)至農銀投資不再為北京鑒金股東並悉數收到股權轉讓代價或農銀投資收到北京鑒金全部清算財產分配當日(不包括該日)的天數。

倘北京鑒金於任一會計年度未能達到年度利潤保證，北京鑒金須首先將利潤分派予農銀投資，直至農銀投資收到保證利潤分派金額為止。倘農銀投資實際獲分派的利潤與保證利潤分派之間存在差異，則該差異應計入下一年度應分派予農銀投資的利潤中。

退出機制

退出事件

倘發生以下事件，除非獲農銀投資豁免，眾置鼎福或其指定方可選擇收購農銀投資持有北京鑒金的股權（「農銀投資的股權」）：

- (1) 於完成日期起滿36個月，眾置鼎福或其指定方未能以與農銀投資協商一致的方式收購農銀投資持有的股權，且有關事宜未能於農銀投資提供的寬限期內妥善解決，並且該協議的訂約各方亦未能就延長農銀投資的投資期達成協議；
- (2) 北京鑒金未能達到年度利潤保證，且有關事宜未能於農銀投資提供的寬限期內妥善解決，惟農銀投資於下一年度實際收到的現金分紅達到人民幣65,000,000元除外；
- (3) 儘管北京鑒金於會計年度達到年度利潤保證，但農銀投資於下一會計年度收到的現金分紅少於人民幣65,000,000元，且有關事宜未能於農銀投資提供的寬限期內妥善解決；
- (4) 由於北京鑒金或眾置鼎福未能全面披露北京鑒金的財務資料導致北京鑒金淨資產評估值虛高，或於完成日期後北京鑒金的資產價值出現大幅下降（有關降幅超過北京鑒金資產總值的8%），且有關事宜未能於農銀投資提供的寬限期內妥善解決；
- (5) 根據北京鑒金的年末未經審計管理賬目，北京鑒金的資產負債率於任一會計年度超過80%；
- (6) 北京鑒金或眾置鼎福違反其於該協議或賬戶監管協議項下的約定且對農銀投資產生不利影響，且有關事宜未能於農銀投資提供的寬免期內妥善議決；
- (7) 北京鑒金出現破產風險或清算事件；或
- (8) 因不可抗力或其他法定、約定原因導致農銀投資無法達成其投資目的。

轉讓價

倘發生上述任何一項退出事件，眾置鼎福或其指定方可選擇收購農銀投資的股權。眾置鼎福或其指定方應付的代價(「轉讓價」)計算如下：

人民幣1,000,000,000元+ [(人民幣190,505,000元 × A × B) - C]/75%

其中

A = 農銀投資持有北京鑒金的股權比例；

B = (自完成日期起至支付轉讓代價之日止的天數) / 360；及

C = 農銀投資收到的北京鑒金利潤分派總額

若眾置鼎福或其指定方未選擇收購農銀投資所持有的北京鑒金的股權，則農銀投資有權選擇進入投資延續期。進入投資延續期後，眾置鼎福或其指定方仍可選擇收購農銀投資的股權，眾置鼎福或其指定方應付的代價為轉讓價另加不超過15%的年化收益。同時農銀投資可以按照股權比例分享北京鑒金的利潤但最高年化收益率不超過15%，或其可向任何第三方轉讓股權而眾置鼎福需放棄同等條件下優先購買權。

有關訂約方的資料

北京鑒金

北京鑒金於二零零六年十一月八日在中國成立。其為中國北京市石景山區西黃村棚戶區改造項目實施主體，該項目總用地面積為521,462平方米，改造內容包括項目用地範圍內的徵地、拆遷、市政基礎設施建設、回遷安置房建設。

於緊接本公告日期前兩年，北京鑒金的經審計財務業績如下：

	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(虧損)	(8,365,521.21)	(7,720,779.96)
稅後(虧損)	(6,274,140.90)	(5,790,604.10)

於二零一九年六月三十日，北京鑒金的經審計資產總值及資產淨值分別約為人民幣10,638,359,497元及人民幣1,803,566,988.27元。

眾置鼎福

眾置鼎福為本公司的全資附屬公司，主要從事房地產開發業務。於本公告日期，北京鑒金為眾置鼎福的直接全資附屬公司。

農銀投資

農銀投資於二零一七年八月一日在中國成立，是中國銀行保險監督管理委員會批准設立的國內首批銀行系統市場化債轉股實施機構之一。農銀投資為中國農業銀行股份有限公司(其H股於聯交所上市(股份代號：1288))的全資附屬公司。

增資事項對本集團的財務影響

於增資事項完成後，北京鑒金的註冊資本將由人民幣1,720,000,000元增加至人民幣2,610,730,191.61元，且北京鑒金將由眾置鼎福及農銀投資分別擁有約65.88%及34.12%。北京鑒金將成為本公司的間接非全資附屬公司，且其財務業績將繼續綜合計入本公司的財務業績。預期本集團並無在增資事項中錄得收益或虧損。

該協議的理由及裨益

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、文創產業及長租公寓等創新業務領域為補充。

本公司積極響應國家供給側改革「三去一降一補」的政策要求，引入合格投資者農銀投資，為北京鑒金帶來更多權益資本，用於償還北京鑒金的金融負債，落實降槓桿減負債工作，進一步增強本集團可持續健康發展能力。

基於上述者，董事(包括獨立非執行董事)認為該協議乃按一般商業條款訂立，而該協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

於完成增資事項後，本公司於北京鑒金的權益將由100%減少至約65.88%。因此，增資事項及訂立該協議將構成上市規則第14章項下的一項視作出售事項。由於有關增資事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)等於或超過5%且所有適用百分比率均低於25%，故增資事項構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易，並須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「農銀投資」	指	農銀金融資產投資有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「該協議」	指	由(其中包括)眾置鼎福、農銀投資及北京鑒金所訂立日期為二零一九年十二月二十六日的增資協議，據此農銀投資有條件同意向北京鑒金增資人民幣1,000,000,000元以取得其34.12%股權
「北京鑒金」	指	北京鑒金置業有限責任公司，根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「增資事項」	指	農銀投資根據該協議向北京鑒金增資人民幣1,000,000,000元以取得其34.12%股權
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，根據中國法律成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：2868)
「完成日期」	指	於先決條件獲達成後，農銀投資將增資金額人民幣1,000,000,000元繳入監管賬戶的日期，而該等先決條件已於該協議日期達成

「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「監管賬戶」	指	根據該協議的約定，北京鑒金在中國農業銀行股份有限公司北京朝陽東區支行開立的監管賬戶
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「眾置鼎福」	指	北京眾置鼎福房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一九年十二月二十七日

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。