

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 轉讓標的公司股權

轉讓標的公司股權

董事會欣然宣佈，於二零一九年十二月二十七日，首金新創(本公司的間接全資附屬公司)、該基金及標的公司訂立股權轉讓協議，據此，首金新創同意向該基金轉讓標的公司94%的股權，代價為人民幣1,066,000,000元。標的公司於項目公司擁有51%股權，而項目公司持有青劍湖地塊，用作住宅開發。

上市規則的涵義

由於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故股權轉讓協議項下之交易構成本公司一項須予披露交易，根據上市規則第14章，須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守通函及取得股東批准的規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一九年十二月二十七日，首金新創(本公司的間接全資附屬公司)、該基金及標的公司訂立股權轉讓協議，據此，首金新創同意向該基金轉讓標的公司94%的股權，代價為人民幣1,066,000,000元。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

- 日期：二零一九年十二月二十七日
- 訂約方：(i) 首金新創，本公司的間接全資附屬公司(作為賣方)；
(ii) 該基金(作為買方)；及
(iii) 標的公司
- 轉讓權益：標的公司的94%股權
- 轉讓代價：人民幣1,066,000,000元

根據股權轉讓協議，該基金須於首期付款先決條件達成或獲豁免之日後的15個營業日內支付不少於人民幣90,000,000元的價款，並將於尾款先決條件達成或獲豁免後，於本次股權轉讓工商變更完成之日起6個月內支付轉讓代價的剩餘金額。

轉讓代價乃由訂約各方經公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)由獨立估值師所編製以二零一九年十月三十一日為評估基準日的標的公司資產評估報告，標的公司的全部權益於評估基準日的評估值約為人民幣11.34億元。

完成

該交易將於首期付款先決條件及尾款先決條件均達成或豁免後於轉讓代價支付完畢之日完成。

有關標的公司及項目公司的資料

標的公司

標的公司主要於中國從事(其中包括)地產開發、商業管理，其擁有項目公司51%股權。於本公告日期，標的公司為首金新創的全資附屬公司。於該交易完成後，標的公司將由該基金及首金新創分別擁有94%及6%股權。

標的公司成立於二零一九年二月十五日，自二零一九年二月十五日起至十月三十一日止八個月期間，標的公司的未經審計合併稅前及稅後利潤約為人民幣7,000元。

於二零一九年十月三十一日，標的公司的未經審計淨資產約為人民幣11.34億元。

項目公司

項目公司為根據中國法律成立的有限公司，由標的公司及兩名獨立第三方分別擁有51%、25%及24%股權。項目公司主要於中國從事地產開發，並持有青劍湖地塊。

青劍湖地塊

青劍湖地塊位於中國江蘇省蘇州市工業園區北部青劍湖區，其佔地面積約為71,841平方米，總規劃建築面積約為161,650平方米。青劍湖地塊用於發展住宅物業，於本公告日期，青劍湖地塊已取得施工許可證，正在進行開發建設。

該交易所得款項用途及財務影響

本集團自該交易所得款項將用於本集團的一般運營資金。預計本集團於本次交易產生的未經審核稅前收益少於人民幣100萬元，然可有效回收股東前期投入資金，連同該資金的稅前收益約人民幣8,300萬元。於該交易完成後，標的公司將不會是本公司的附屬公司，其財務報告亦不會合併於本公司的財務報表內。

有關訂約方的一般資料

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，主要致力於以住宅物業、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。

首金新創

首金新創為一間根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。首金新創主要於中國從事(其中包括)地產開發、商業管理。

該基金

該基金為根據中國法律成立及備案的契約型私募基金。該基金總出資額的33.36%及66.64%(即不超過人民幣363,000,000元及不超過人民幣725,000,000元)分別由劣後級投資人及優先級投資人認購。其中，坤毅(天津)認購該基金劣後級份額。於本公告日期，坤毅(天津)由本公司及獨立第三方分別擁有40%及60%股權，其不作為本公司的附屬公司入賬。

標的公司

標的公司為一間根據中國法律成立的有限公司，其主要從事(其中包括)地產開發、商業管理。於本公告日期，標的公司為首金新創的全資附屬公司。於該交易完成後，標的公司的股權將由該基金及首金新創分別擁有94%及6%。

除上文所披露外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該基金及其最終實益擁有人為獨立第三方。

進行該交易的理由及裨益

本次交易將為青劍湖地塊的發展帶來外部資本資源，而本集團仍將保持部分於青劍湖地塊的間接權益，以分享發展該項目的潛在收益，同時通過該交易可提前收回投資資金，加快本集團投入資金周轉效率。

董事認為，股權轉讓協議乃按一般商業條款訂立，而其條款及條件屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故股轉轉讓協議項下之交易構成本公司一項須予披露交易，根據上市規則第14章，須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守通函及取得股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及措詞具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市及買賣(股份代號：2868)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	首金新創、該基金及標的公司於二零一九年十二月二十七日訂立的股權轉讓協議，內容有關該交易
「尾款先決條件」	指	根據股權轉讓協議就完成該交易須達成或獲豁免的尾款先決條件，包括修改標的公司的章程及向有關政府部門辦理完畢股權轉讓的工商變更登記
「該基金」	指	首金盈創首信叁號分級私募股權投資基金，根據中國法律成立及備案的契約型私募基金
「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
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士的人士

「首期付款先決條件」	指	根據股權轉讓協議於首次支付轉讓代價前須達成或獲豁免的先決條件，包括該基金已完成募集不少於人民幣90,000,000元的投資款項及項目公司已支付土地款及相關稅費，並取得土地使用權證
「坤毅(天津)」	指	坤毅(天津)實業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期，由本公司及獨立第三方分別擁有40%及60%權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	蘇州泓昶置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期持有青劍湖地塊
「青劍湖地塊」	指	位於中國江蘇省蘇州市工業園區北部青劍湖區的蘇地2018-WG-37號地塊，該地塊用作住宅用途，佔地面積約71,841平方米
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「首金新創」	指	首金新創(天津)置業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「標的公司」	指	首金元創(天津)置業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期為首金新創的全資附屬公司
「該交易」	指	股權轉讓協議項下擬進行的交易，有關轉讓標的公司的94%股權
「轉讓代價」	指	人民幣1,066,000,000元的代價
「轉讓權益」	指	根據該交易將予轉讓的標的公司94%股權
「%」	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。